



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00085

FECHA
04-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1426

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de julio 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 catorce (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Carlos Felipe Martínez Velasco**, colombiano, mayor de edad, soltero, titular del pasaporte Núm. AS415691, domiciliado y residente en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, Núm. 2231, torre Piantini, sexto nivel, de esta ciudad, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Pedro Martínez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 023-0099431-2, con estudio profesional abierto en la calle Saleme Núm. 01, Suite Núm. 04, del sector Villa Velázquez, del municipio y provincia San Pedro de Macorís, Tel: 809-984-5560, correo electrónico: pemartin624@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. O.R.225410, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral Núm. 3382414414.

VISTO: El expediente registral original Núm. 3382310867, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:46:32 a.m., contentivo de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud del documento de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), contentivo de pagaré notarial, Compulsa Notarial del Acto marcado con el Núm. 25/2016, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentando por el Dr. Lucilo Castillo, notario público de los del número del municipio de San Pedro de Macorís, con matrícula 1686, suscrito por el señor **Luis Kaissar Barakat y Olga Visek**, en calidad de deudores, y **Carlos Felipe Martínez Velasco**, en calidad de acreedor, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento Núm. 4-A, Cuarta Planta del condominio Yamina III, edificado sobre la Parcela Núm. 355-B-2-REF-394, del Distrito Catastral**

Núm. 6.2, ubicado en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; 2) “Parcela Núm. 406327391272, con una extensión superficial de 9,638.85 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 3000109883”; 3) “Parcela Núm. 355-B-1-P-PP3-608, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 3,200.00 metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís”; 4) “Parcela Núm. 406327284192, con una extensión superficial de 29,072.58 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 3000109884”; 5) “Parcela Núm. 1217-J, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,649.45 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San José de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 3000705838”; 6) “Parcela Núm. 662, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 750.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 2100005938”; 7) “Parcela Núm. 1057, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 750.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; 8) “Parcela Núm. 663, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 750.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 2100005940”; 9) “Parcela Núm. 253-A-REF-6, del Distrito Catastral Núm. 6.1, con una extensión superficial de 1,107.31 metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís”; 10) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3,200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 355-B-1-P, del Distrito Catastral Núm. 6.2, ubicado en San Pedro de Macorís”; propiedad de los señores **Louis Kaissar Barakat y Olga Visek**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio de fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 3382414414, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:55:00 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado Oficio Núm. O.R.225410, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 393/2024, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ana E. Paulino Ubiera, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Luis Kaissar Barakat y Olga Visek**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad.

VISTOS: Los inmuebles identificados como: 1) Parcela Núm. 355-B-1-P-PP3-608, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 3,200.00 metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís; 2) Parcela Núm. 253-A-REF-6, del Distrito Catastral Núm. 6.1, con una extensión superficial de 1,107.31 metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís, propiedad de los señores **Louis Kaissar Barakat y Olga Visek**.

VISTO: 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.225410, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral Núm. 3382414414; concerniente a la solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial, con relación a los inmuebles identificados como: **1) Parcela Núm. 355-B-1-P-PP3-608**, del Distrito Catastral Núm. **6.2**, con una extensión superficial de **3,200.00** metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís; **2) Parcela Núm. 253-A-REF-6**, del Distrito Catastral Núm. **6.1**, con una extensión superficial de **1,107.31** metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís, propiedad de los señores **Louis Kaissar Barakat y Olga Visek**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento en fecha diez (10) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este 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 en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Carlos Felipe Martínez Velasco**, en calidad de acreedor y recurrente; ii) **Louis Kaissar Barakat y Olga Visek** en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Louis Kaissar Barakat y Olga Visek**, en calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil Núm. 393/2024, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, dicha parte no ha 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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

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, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís ejecutó de manera parcial la rogación original, toda vez que acogió la inscripción de hipoteca judicial definitiva sobre algunos inmuebles, pero rechazó sobre otros; **ii)** que, se procedió al rechazo de la inscripción sobre los inmuebles identificados como: **1)** Parcela Núm. **355-B-1-P-PP3-608**, del Distrito Catastral Núm. **6.2**, con una extensión superficial de **3,200.00** metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís; **2)** Parcela Núm. **253-A-REF-6**, del Distrito Catastral Núm. **6.1**, con una extensión superficial de **1,107.31** metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís; en virtud de que los mismos no se encuentran registrados en los originales; **iii)** que, en la instancia contentiva de doble factura de fecha 19 de diciembre del año 2023, pudimos comprobar que, cometimos errores materiales en la digitación de esos dos inmuebles; **iv)** que, en ese sentido, fue corregida la descripción de los inmuebles, haciéndolos constar como: **1)** *“Parcela Núm. 355-B-1-P-003-608, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 3,200.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 3001047760”*; y, **2)** *“Parcela Núm. 263-A-REF-6, Porción E, del Distrito Catastral Núm. 6.1, con una extensión superficial de 1,107.31 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificado con la matrícula Núm. 3000030352”*; **v)** que, en razón de lo anterior, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís que proceda con la inscripción de la hipoteca judicial definitiva y expedición de las certificaciones de registro de acreedor, sobre los inmuebles correctos.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sustenta el expediente objeto de la presente acción recursiva, y en contestación a los argumentos esbozados por la parte interesada, esta Dirección Nacional ha podido confirmar que, ciertamente bajo el expediente registral Núm. 3382310867, figura depositada la instancia contentiva de doble factura de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), donde constan descritos, entre otros, los inmuebles identificados como: **1)** Parcela Núm. **355-B-1-P-PP3-608**, del Distrito Catastral Núm. **6.2**, con una extensión superficial de **3,200.00** metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís; **2)** Parcela Núm. **253-A-REF-6**, del Distrito Catastral Núm. **6.1**, con una extensión superficial de **1,107.31** metros cuadrados, ubicado en San Pedro de Macorís.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, dando cumplimiento al artículo 67 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución 788-2022*)², ejecutó de manera parcial el expediente de referencia, rechazando la inscripción de hipoteca judicial definitiva respecto a los dos inmuebles que se describen en el acápite anterior, toda vez que los mismos no se encuentran registrados en los libros del Registro de Títulos, lo que imposibilita proceder con la actuación.

² Ejecución parcial. Cuando aplique, se ejecuta parcialmente el expediente, realizándose los asientos correspondientes para las actuaciones que procedan, y generándose el oficio motivado de rechazo para las actuaciones con irregularidades insubsanables, dejando constancia de ello en el Libro Diario o Registro Complementario. Artículo 67, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, mediante instancia contentiva de Recurso Jerárquico, depositada ante esta Dirección Nacional, la parte recurrente reconoció el error contenido en la doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de pagaré notarial, haciendo constar de forma correcta los inmuebles de los cuales se pretende la inscripción.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, dicha corrección de la designación catastral de los inmuebles, ante la presente acción recursiva, modifica la rogación original al describir unos inmuebles diferentes a los que al depositarse la operación registral fueron consignados en la doble factura que servía de fundamento para lo rogación.

CONSIDERANDO: Que, si bien, el pagaré notarial, mediante Compulsa Notarial del Acto marcado con el Núm. 25/2016, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), a través del cual los señores **Luis Kaissar Barakat y Olga Visek**, se declaran deudores del señor **Carlos Felipe Martínez Velasco**, constituye el acto que funge como base para la actuación, no menos cierto es que la instancia contentiva de doble factura es el documento que igualmente fundamenta la rogación original, toda vez que en ella se interpone la solicitud expresa de la actuación registral que se le requiere al Registro de Títulos y en la que se describe de manera específica los inmuebles sobre los cuales recaerá dicho registro.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, es preciso citar lo que establece el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido y, conforme al artículo 20 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), *“la base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes”* y su correcta descripción es esencial a los fines de determinar e individualizar el objeto del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, pero por motivos distintos; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 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 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 20, 62, 63, 164, 168, 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; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por Carlos Felipe Martínez Velasco, en contra del oficio Núm. O.R. 225410, de fecha ocho (08) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral Núm. 3382414414; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos, contenidos en la resolución.

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/yga