



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00098

FECHA
19-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1651

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) 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 veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Ángel Lockward**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0095587-1, domiciliado y residente en la calle Dres. Mallén núm. 240, sector Arroyo Hondo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio núm. O.R.224923, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral Núm. 4372414963.

VISTO: El expediente registral original Núm. 4372414362, inscrito en fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:01:00 p. m., contentivo de solicitud de emisión de Certificación de Derechos de Propiedad Vigente, en virtud de la instancia de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024); actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante Oficio núm. O.R.223804 de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 4372414963, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:46:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del citado Oficio Núm. O.R.223804, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: El inmueble identificado como: “Parcela Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 10.1, con una extensión superficial de 2,159,898.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000011118”.

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. 224923, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral Núm. 4372414963; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de emisión de Certificación de Derechos de Propiedad Vigente, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 10.1, con una extensión superficial de 2,159,898.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000011118”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento en fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, 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 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, mediante la solicitud pretendemos que el Registro de Títulos de Higüey nos indique quienes son las personas, jurídicas o físicas, con derechos registrados en la Parcela 10, DC 10.1, municipio de Higüey, Parque Nacional del Este; **ii)** que, solicitamos una Certificación de Derecho de Propiedad Vigente, que no es más que la Certificación de un derecho real inscrito, aunque igual pudiera considerarse una Certificación de Inscripción; **iii)** que, el Registro de Títulos rechazó la actuación en virtud de que ya no se encuentra dentro del catálogo de solicitudes conforme los nuevos reglamentos, situación que restringe el derecho fundamental a la información, a la propiedad, a la defensa o a la buena administración; **iv)** que, la solicitud nada tiene que ver con la regularización parcelaria, sino con la finalidad de conocer la actualidad de quienes constan registrados; **v)** que, en razón de lo anterior, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos de Higüey que proceda a suministrar la información requerida relativa a los titulares del inmueble de referencia y, en caso de negarse a otorgar dicha información, que se expida Certificación de Inscripción, así como recomendó el Registro de Títulos.

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

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“este tipo de certificaciones ya no forma parte del catálogo de certificaciones que emiten los Registros de Títulos, luego de la implementación de los nuevos Reglamentos, en atención a que la citada certificación era emitida sobre las Parcelas que serían sometidas a regularización parcelaria con acuerdo/no objeción de todos los titulares de Constancias Anotadas en dicha Parcela, situación modificada con la nueva Resolución 790-2020, sobre Regularización Parcelaria y Deslinde, porque ya permite realizar la misma sobre porciones de terreno de forma individual”*.

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, bajo el expediente registral Núm. 4372414362, mediante instancia de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024) se interpone solicitud de emisión de Certificación de Derechos de Propiedad Vigente, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 10.1, con una extensión superficial de 2,159,898.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000011118”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme Resolución núm. DNRT-DT-2021-0001 emitida por esta Dirección Nacional, la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes era una actuación *“utilizada exclusivamente por uno o más titulares de Constancias Anotadas, a fines de que se indique la cantidad de titulares que poseen derechos vigentes dentro del inmueble, para poder realizar el procedimiento de regularización parcelaria”* (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a los fines de comprender la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, conviene esbozar, de manera resumida, la figura de la regularización parcelaria y su modificación con la entrada en vigor del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, conforme la resolución 2454-2018, la regularización parcelaria era un acto de levantamiento parcelario, por el que los titulares de constancias anotadas cuyos derechos no se objetados procuraban ubicar, determinar e individualizar por la vía administrativa una o varias de sus porciones de parcelas. Para este procedimiento, conforme esta normativa, se requería un acuerdo de los titulares de las constancias anotadas vigentes de la parcela a regularizar, así como que la calidad del propietario reclamante esté sustentada en una certificación de derechos de propiedad vigentes.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la certificación de derechos de propiedad vigentes estaba contemplada como un documento que justificaba la calidad de quien procuraba realizar el acto de levantamiento de regularización parcelaria y, para confirmar las calidades de los titulares de las constancias anotadas vigentes que suscribían el acuerdo o no objeción al procedimiento en cuestión. Esta certificación, que se encontraba contemplada en el Reglamento General de Mensuras Catastrales, resolución 2454-2018 y anterior disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, DNRT-DT-2023-001, procedía cuando no se tratara de un inmueble complejo, debía ser solicitada por un

titular de la constancia anotada o su representante y sus requisitos para ser solicitada estaban regulados por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia de lo antes expuesto, con la entrada en vigor del Reglamento General de Mensuras Catastrales y Reglamento de Regularización Parcelaria y el Deslinde (*Resoluciones números 789-2022 y 790-2022, respectivamente*) a partir del 10 de noviembre de 2023, se modifican los requisitos y condiciones en las que aplica la figura de la regularización parcelaria.

CONSIDERANDO: Que, la normativa vigente, resolución núm. 790-2022, Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, define la regularización parcelaria como “*el acto de levantamiento parcelario por medio del cual los titulares de constancias anotadas cuyos derechos no son objetados, y que tienen la posesión material de forma pacífica del terreno, individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa*”².

CONSIDERANDO: Que, siendo la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes un documento concebido estrictamente para que uno o varios titulares registrales de porciones de terreno puedan realizar la regularización parcelaria bajo las condiciones con las que anteriormente estaba regulada dicha actuación técnica, con la normativa vigente esta actuación quedó eliminada y, por ende, no puede ser emitida por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, mediante instancia contentiva de Recurso Jerárquico, depositada ante esta Dirección Nacional, la parte recurrente indica que su intención es conocer en la actualidad quienes constan registrados, mediante una Certificación de un derecho real inscrito, que pudiera considerarse una Certificación de Inscripción.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, con esta declaración en el recurso que nos ocupa la parte recurrente procura la modificación de la rogación original.

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, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*” (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de la rogación de marras que, si los considera pertinente puede solicitar ante el Registro de Títulos correspondiente la

² Artículo 5 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde (*Resolución núm.790-2022*).

“Certificación del Estado Jurídico del Inmueble”, en relación a la “Parcela Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 10.1, con una extensión superficial de 2,159,898.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000011118”, documento que indicará los titulares registrales inscritos con derechos vigentes al momento de la emisión, en atención de que el inmueble objeto de la presente actuación es una Parcela, debidamente individualizada, sustentada en Certificado de Título.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, cabe resaltar en qué consiste la certificación de inscripción a la que se refiere el interesado, a los fines de que pueda ser valorado por el solicitante previo a requerir la certificación que entienda pertinente. La certificación de inscripción es el medio de publicidad registral que acredita la existencia de un único asiento registral, por consiguiente, mediante el mismo no es posible certificar los derechos vigentes de un inmueble registrado o la existencia (vigentes o cancelados) de todos los derechos reales vinculados a un inmueble -historiales-; conforme el Reglamento General de Registro de Títulos y Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-003, estas últimas informaciones son acreditadas solo por vía de informes, siendo estos documentos que emite el Registro de Títulos relativos al tracto sucesivo de un inmueble registrado, que se expide a solicitud de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, tribunales o Ministerio Público.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, según el ordenamiento jurídico vigente cuando se procura solicitar una certificación de un derecho registrado o alguna información contenida en los libros del Registro de Títulos, se debe manifestar en la instancia que sustenta la actuación el interés legítimo respecto al derecho o inmueble vinculado, adicional a la identificación de los elementos que permitan la adecuada aplicación del principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 Higüey, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos 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*); Resolución núm. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitida por esta Dirección Nacional; artículo 5 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde (*Resolución núm. 790-2022*); artículo 3, numeral 16, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 el señor **Ángel Lockward**, en contra del oficio Núm. O.R.224923, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral Núm. 4372414963; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/rmmp