

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00157

FECHA
11-11-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2296

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de noviembre 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 veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la razón social **Ganadera Enriquillo, S.A.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-01-65365-5, con su domicilio social en Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por Licda. Reyna D. Asencio Batista, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-2589363-1, domiciliada en la Calle Rafael Augusto Sánchez Núm. 86, Piso 11, Torre Roble Corporate Center, Piantini, Distrito Nacional. Teléfono: (809)-227-3193. Correo electrónico: r.asencio@lexgeo.com.

En contra del Oficio Núm. O.R.236830, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral No. 1042403925.

VISTO: El expediente registral Núm. 1042403925, inscrito en fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:33:47 p. m., contentivo de Solicitud de Corrección de Certificación de Estado Jurídico, presentada ante el Registro de Títulos de Barahona, en virtud de la instancia suscrita por la Licda. Reyna D. Asencio Batista, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298,078.69 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, identificada con el Núm. 3001216350”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298,078.69 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, identificada con el Núm. 3001216350”*.

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.236830, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral No. 1042403925, inscrito el tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:33:47 a. m; concerniente a la Solicitud de Corrección de Certificación de Estado Jurídico, en virtud instancia, suscrita por la Licda. Reyna D. Asencio Batista; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298,078.69 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, identificada con el Núm. 3001216350”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Barahona, procuraba la Corrección de Certificación de Estado Jurídico emitida bajo el expediente registral Núm. **1042403565**, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:13:32 a. m, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, con una extensión superficial de 362,222.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona”*; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Barahona, a través del oficio Núm.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

O.R.236830, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, Ganadera Enriquillo, S.A., es propietaria de la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, municipio Enriquillo, Provincia Barahona, con una extensión superficial de 362,222.00 metros cuadrados, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 16 de enero del año 1995, e inscrito en fecha 16 de enero del año 1996, que consta publicitada en el Certificado de Título Núm. 1651, Libro Núm. 8, Folio Núm. 20, Hoja Núm. 20; **ii)** que, el Registro de Títulos emitió una certificación, en la cual se establece que Ganadera Enriquillo, S.A., es propietaria de una porción de terreno con una superficie de 298,078.69 metros cuadrados, dentro del indicado inmueble; **iii)** que, en dicha certificación se consignó una superficie menor a lo que se encontraba asentado y publicitado en sus libros, por lo que fue solicitada la corrección de la certificación; **iv)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de corrección bajo el argumento de que el señor Arsenio Vidal, transfiere 102 tareas, mediante acto de fecha 03 de julio del año 1971, inscrito e fecha 04 de octubre del 1996, bajo el libro Núm. 761, folio Núm. 191; **v)** que, la parcela en cuestión, tiene su origen en Saneamiento, de fecha 15 de enero de 1990, e inscrito el día 09 de febrero del año 1990 y fue registrada a favor del señor Arsenio Vidal; **vi)** que, posterior a la transferencia de la totalidad de la parcela a favor de Ganadera Enriquillo, S.A., el órgano registral inscribió el día 04 de octubre del año 1997, tres (3) actos de venta de fechas 03 de julio del año 1971, 09 de septiembre del año 1988 y 02 de agosto del año 1996, en relación a una porción de 102 tareas dentro de la referida parcela, siendo la primera venta suscrita por el señor Arsenio Vidal, primer titular registral del inmueble, sin embargo, al momento de inscribir los precitados actos, la totalidad de la parcela ya se encontraba transferida en manos de un tercero; **vii)** que, el Registro de Títulos al emitir la certificación del estado jurídico del inmueble de fecha 30 de agosto del año 2024, modificó un derecho real registrado, el cual se encontraba publicitado en sus libros, sin tener una decisión judicial que así lo ordene y que sea producto de un proceso de litis sobre derechos registrados; **viii)** que, por tales motivos se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y ordenar al Registrador de Títulos de Barahona corregir la certificación de estado jurídico de inmueble identificado como Parcela Núm. 1284, del Distrito Catastral Núm. 03, municipio Enriquillo, Provincia Barahona, a los fines de hacer constar la superficie correcta, 362,222.00 metros cuadrados, propiedad registrada a favor de Ganadera Enriquillo, S.A.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Barahona procedió a rechazar la rogación original de solicitud de corrección de certificación de estado jurídico en atención a, “(...) *que la misma carece de objeto, toda vez que este registro de títulos, no incurrió en error al emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble bajo el expediente 1042403565*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, mediante el expediente núm. 1042403565, inscrito en fecha 19 de julio del año 2024, a las 11:13:12 a.m., la parte recurrente solicitó una certificación de estado jurídico del inmueble, la cual fue expedida el 30 de agosto del año 2024, en la cual se establece a **Ganadera Enriquillo, S.A.**, como propietaria de una

porción de terreno con una extensión superficial de **298,078.69 metros cuadrados**, dentro del inmueble Parcela 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, conforme costa publicitado en la constancia anotada libro Núm. 0112, folio Núm. 102.

- b) Que, mediante el expediente núm. 1042403925, inscrito en fecha 03 de septiembre del año 2024, a las 4:33:47 p.m., se solicita la corrección de error material de la certificación de estado jurídico, en virtud de que el inmueble fue consignado como una porción de terreno con una extensión de **298,078.69 metros cuadrados**, cuando se debió establecer la superficie conforme la totalidad de la parcela, con una extensión de **362,222 metros cuadrados**.
- c) Que, la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, surge en virtud de Saneamiento, conforme el Decreto Núm. 90-17, de fecha 15 de enero del año 1990, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, transcrita en fecha 09 de febrero del año 1990, con una superficie de **362,222 metros cuadrados**, en favor del señor **Arsenio Vidal**, asentado en libro Núm. 6, folio Núm. 194, hoja Núm. 255, en el Certificado de Título Núm. 1344.
- d) Que, el señor **Arsenio Vidal**, transfiere la totalidad de sus derechos sobre el referido inmueble a favor del señor **Belarminio Terrero**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 15 de marzo del año 1961, legalizado por el Dr. Manuel de Js. González Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 06 de abril del año 1992, asentado en libro Núm. 7, folio Núm. 25, hoja Núm. 026, en el Certificado de Título Núm. 1421, quien a su vez transfiere la totalidad de sus derechos a favor de **Comercial Ganadera, S.A.**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 26 de marzo del año 1992, legalizado por el Dr. Manuel de Js. González Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 06 de abril del año 1992, asentado en libro Núm. 7, folio Núm. 26, hoja Núm. 0027, en el Certificado de Título Núm. 1422, quien posteriormente transfiere la totalidad de sus derechos, dentro de la referida parcela, con una superficie de 362,222 metros cuadrados, en favor de **Ganadera Enriquillo, S.A.**, conforme el acto bajo firma privada de fecha 16 de enero del año 1993, legalizado por el Dr. José Francisco Zapata, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 16 de enero del año 1996, asentado en libro Núm. 8, folio Núm. 20, hoja Núm. 020, en el Certificado de Título Núm. 1651.
- e) Que, fue asentado bajo el libro Núm. 125, folio Núm. 0, hoja Núm. 227, la transferencia por parte del señor **Arsenio Vidal** a favor del señor **Silverio Terrero Nolasco**, de una porción de terreno con una superficie de 102 tareas (64,143.31 metros cuadrados), en virtud del acto de venta de fecha 03 de julio del año 1971, legalizado por el Dr. Manuel de Jesús González Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 04 del mes de octubre del año 1996, quien a su vez transfiere dicha porción a favor del señor **Fidel Romero Peña**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 09 de noviembre del año 1988, legalizado por el Dr. José Eladio González Suero, notario público de los del número del municipio de Barahona, inscrito el día 04 de octubre del año 1996, asentado bajo el libro Núm. 125, folio Núm. 0, hoja Núm. 218, quien vende la totalidad de la porción al señor **José Manuel Busto F.**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 02 de agosto del año 1996, legalizado por el Dr. Manuel de Jesús González Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 04 de octubre del año 1996, asentado en libro núm. 0109, folio 153, hoja núm. 212, matrícula núm. 3001193412.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos antes expuesta se ha verificado que el motivo de la solicitud de corrección de certificación de estado jurídico, fue realizada bajo el fundamento de que le fue rebajada una porción de terreno a los derechos de **Ganadera Enriquillo, S.A.**, de 64,143.31 metros cuadrados, cuando dicha sociedad adquirió la totalidad de la parcela en cuestión, y el derecho de que se trata fue asentado y publicitado como tal, bajo el Certificado de Título Núm. 1651, Libro Núm. 8, Folio Núm. 20, Hoja Núm. 20.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, es oportuno señalar que **Ganadera Enriquillo, S.A.**, adquiere a **Comercial Ganadera, S.A.**, la superficie total de la Parcela Núm.1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, es decir 362,222 metros cuadrados, en virtud del acto de fecha 16 de enero del año 1993, inscrito el día 16 de enero del año 1996, mientras que la venta en virtud de la cual fue realizada la rebaja de una porción de terreno de 64,143.31 metros cuadrados, realizada por el señor **Arsenio Vidal** (primer titular registral) al señor **Belarminio Terrero**, fue inscrita en fecha 04 de octubre del 1996, lo que evidencia que la inscripción fue realizada con posterioridad al asiento del derecho de **Ganadera Enriquillo, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, acorde a la aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimidad, es necesario señalar que, al momento de la inscripción de la transferencia realizada entre los señores **Arsenio Vidal** y **Belarminio Terrero**, el titular registral de la totalidad de la parcela ya era **Ganadera Enriquillo, S.A.**, dada la existencia de un asiento registral que así lo respalda, inscrito en el historial del inmueble en cuestión, el cual por efecto del principio de **publicidad**, se presume veraz y exacto al estar inscrito en el Registro de Títulos. Acreditándose que, quien suscribe el acto de venta es el señor **Arsenio Vidal**, cuando ya no poseía derechos **registrados**, no es posible afectar los derechos de **Ganadera Enriquillo, S.A.**, con la reducción de la porción vendida por dicho señor.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo planteado, de igual modo consta publicitado el derecho de propiedad a favor de Belarminio Terrero, sobre una porción de parcela de 64,143.31 metros cuadrados dentro del inmueble identificado con la designación catastral de referencia. Por lo tanto, el derecho de propiedad sobre la totalidad de la parcela en favor de Ganadera Enriquillo, S.A., y el derecho registrado sobre una porción de terreno en favor de Belarminio Terrero, deben publicitarse en las condiciones establecidas en los libros de título y libro diario, los cuales se materializan como exactos e integros, hasta prueba en contrario. Asimismo, se deberá anotar sobre los citados derechos de propiedad la situación que afecta el análisis y adecuada aplicación del principio de tracto sucesivo al constar vigentes varios derechos de propiedad registrados sobre el mismo inmueble.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge este Recurso Jerárquico y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Barahona; 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 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Ganadera Enriquillo S.A.**, en contra del oficio Núm. O.R.236830, de fecha nueve (09) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral Núm. 1042403925; y, en consecuencia, revoca 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 Barahona, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298,078.69 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, identificada con el Núm. 3001216350”* y, en consecuencia:

- i. Rectificar y cancelar el original de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Ganadera Enriquillo S.A.**
- ii. Emitir el certificado de título que ampare el derecho de propiedad de **Ganadera Enriquillo S.A.**, sobre el inmueble identificado como *“Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, con una extensión superficial de 362,222.00 metros cuadrados”*.
- iii. Consignar en el registro complementario un asiento contentivo de anotación en el cual se haga constar la situación actual del tracto del inmueble, a los fines de que se establezca que existen dos derechos de propiedad vigentes, uno por la totalidad de la superficie con el que se origina la parcela en cuestión, es decir, 362,222.00 metros cuadrados y una porción de terreno de 64,143.41 metros cuadrados; debiendo establecerse los datos de los sujetos y causa relativos a estos derechos.

- iv. Emitir la certificación de estado jurídico del inmueble identificado “Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, con una extensión superficial de 362,222.00 metros cuadrados”.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Barahona, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: “Porción de terreno con una extensión superficial de 64,143.31 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 1824, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, Provincia Barahona, identificada con el Núm. 3001193412”, y, en consecuencia:

- i. Consignar en el registro complementario un asiento contentivo de anotación en el cual se haga constar la situación actual del tracto del inmueble, los fines de que se establezca que existen dos derechos de propiedad vigentes, uno por la totalidad de la superficie con el que se origina la parcela en cuestión, es decir, 362,222.00 metros cuadrados y una porción de terreno de 64,143.41 metros cuadrados; debiendo establecerse los datos de los sujetos y causa relativos a estos derechos.

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/pts