

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00197

FECHA
14-10-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2108

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 septiembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **José Del Carmen Plasencia Uzeta**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0065248-6, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Alt. Marrero Novas**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0111714-1, con estudio profesional abierto en la calle Juan Isidro Ortea No. 84 (Altos), esquina José Ramón López, Los Prados, de esta ciudad.

En contra del oficio No. O.R.165933, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral No. 1042203210.

VISTO: El expediente registral No. 1042203082, inscrito el veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 02:08:00 p. m., contentivo de solicitud de Reconstrucción de asiento registral relativo al Derecho de Propiedad en favor del señor **Santiago Carrasco Feliz**, en virtud de los documentos: **i.** Instancia de fecha 20 de julio del año 2022, suscrita por Lic. José Alt. Marrero Novas; y, **ii.** Resolución No. 20152616, de fecha 30 de marzo del año 2015, emitida por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,901,430.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **40**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Enriquillo, provincia Barahona”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Barahona, mediante oficio No. O.R.164497, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 1042203210, inscrito en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 02:40:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio No. O.R.164497, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 784/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Héctor J. Pimentel Guevara, alguacil de Estrado del Centro de Citaciones del Dpto. Jud. De la Ciudad de Barahona; mediante el cual el señor **José Del Carmen**, notifica el presente recurso jerárquico al **Registro de Títulos de Barahona**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,901,430.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 40, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de 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 O.R.165933, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral No. 1042203210; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de Reconstrucción de asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en favor del señor **Santiago Carrasco Feliz**, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **6,901,430.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 40, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Enriquillo, provincia Barahona”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata ¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Barahona, procura la reconstrucción del asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en favor de **Santiago Carrasco Feliz**, relativo al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 6,901,430.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 40, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Enriquillo, provincia Barahona”*; **b)** la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Barahona, a través del oficio No. O.R.164497, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente No. 1042203082, en virtud de que el señor Santiago Carrasco Feliz no posee derechos registrados dentro del inmueble identificado como como parcela No. 40 DC. 03, del Municipio Enriquillo, Provincia Barahona”* (sic); y, posteriormente, a través del Recurso de Reconsideración interpuesto por la parte interesada, el Registro de Títulos de Barahona confirmó la calificación negativa; **c)** la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Santiago Carrasco Feliz**, era titular de los derechos de propiedad del inmueble identificado como una Porción de terreno con una extensión superficial de **690 Has 14 As 30 Cas**, dentro del ámbito de la Parcela No. 40, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Enriquillo, provincia Pedernales, amparado en la constancia anotada en el Certificado de Título No. 1021, expedido en su favor por el Registro de Títulos de Barahona, en fecha 24 del mes de noviembre del año 1995; **ii)** que, mediante la Resolución No. 20152616, de fecha 30 del mes de marzo del año 2015, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, fue excluida de la Litis Sobre Derechos Registrados la parcela No. 40 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio Enriquillo, Provincia Pedernales, y mediante la misma Resolución fue ordenado el envío al Registro de Títulos de Barahona, los originales de los certificados de títulos y cartas constancias relativas a la citada parcela, para que reposen en los archivos de este Registro y se reconstruyera su tracto registral; **iii)** que, por error, haciendo caso omiso, el Registro de Títulos de Barahona aún no ha procedido a reconstruir los derechos de propiedad sobre la referida parcela producto de la remisión de la Resolución antes mencionada, entre ellos la carta constancia anotada en el certificado de título No. 1021, expedida en fecha 24 del mes de noviembre del año 1995, en favor del señor Santiago Carrasco Feliz, que amparan los derechos de propiedad del inmueble identificado como **690 Has 14 As 30 Cas**, dentro del ámbito de la Parcela No. 40, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Enriquillo, provincia Pedernales; **iv)** que, por ende, sea revocado el oficio No. O.R. 165933 de fecha 13 de septiembre del año 2022, dictado por la Registradora de Barahona, en relación a la solicitud de reconsideración de oficio de rechazo O.R. 164497, de fecha 3 de agosto del año 2022, en consecuencia, ordenarle a la referida Registradora que, proceda con la reconstrucción de tracto registral correspondiente a la constancia anotada en el certificado de título No. 1021 en favor de Santiago Carrasco Feliz, dentro del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Barahona calificó de manera negativa el recurso de reconsideración, sometido a su escrutinio, en atención a que, *“no consta registro de la venta realizada en fecha 21 de noviembre de 1995 en favor del señor Santiago Carrasco, no teniendo derechos vigentes sobre la porción de terreno de 690 Has, 14 As y 30 Cas dentro de la Parcela 40, DC. 03, Enriquillo, Barahona;*

a que ante tal circunstancia, siendo el Registro constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado, perfeccionándose así con su inscripción y ante la discrepancia existente entre lo expuesto entre las partes y lo que consta en los originales, sistemas y levantamientos del Registro de Títulos, prevaleciendo dicha información” (sic), confirmando la calificación negativa otorgada bajo el expediente registral No. 1042203082.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es imperativo mencionar que, el duplicado de Constancia Anotada aportado para la ejecución del expediente de referencia, estipula que, el señor **Santiago Carrasco Feliz**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación No. 1003 serie 80, posee una porción de terreno de 690 hectáreas, 14 áreas, 30 centiáreas dentro del inmueble de referencia, adquirida a los señores **Eleodoro Carrasco Feliz, Francisco Beriguete, Saturnino Matos Pérez e Hipólito Carrasco**, mediante el acto bajo firma privada de fecha 21 de noviembre del año 1995, legalizado por el Dr. Carlos B. Jerez, abogado notario publico de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de Barahona, en fecha 24 de noviembre de 1995, en el **Libro de Inscripciones No. 6, Folio No. 317, bajo el No. 1267.**

CONSIDERANDO: Que, luego de verificar los sistemas de investigación, se ha evidenciado que dentro de los datos que figuran en el **Libro de Inscripciones No. 6, Folio No. 317, bajo el No. 1267,** se verifica asentado el Derecho de Propiedad en favor del señor **José Alejandro Holguín**, adquirido a los señores **Marianela Herrera, Laura Méndez De Los Santos, Federico Hernández, José Del Carmen Batista**, mediante acto bajo firma privada de fecha 21 de noviembre del año 1995, inscrito en fecha 24 de noviembre del año 1995; indicando además que, dicho documento consta digitalizado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registro, con la signatura: Caja No. 60373, Folder No. 24 (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, examinadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, si bien en el duplicado de la Constancia Anotada aportado se observa el Derecho de Propiedad del señor Santiago Carrasco Feliz, lo cierto es que en el **Libro de Inscripciones** antes mencionado, se encuentra asentada la transferencia de un Derecho de Propiedad correspondiente a un **sujeto** distinto al que se pretende reconstruir, lo que imposibilita la correcta aplicación de los principios de especialidad y legitimidad, estipulado en el Principio II, de la Ley. No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, entre los cánones que conforman la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de **sujetos, objetos** y causas del derecho a registrar” (Resaltado y subrayado nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe destacar que, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado **exista** y que **pertenezca a su titular**; cuestión que no se cumple en el caso de la especie (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo anteriormente descrito se evidencia, que ciertamente y tal como indica el Registro de Títulos de Barahona, “*no consta registro de la venta realizada en fecha 21 de noviembre del año 1995, en favor de Santiago Carrasco*” (sic), por ende, es imposible, para dicha oficina registral, proceder con la reconstrucción del asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en favor del señor **Santiago Carrasco Feliz**, requerida bajo el expediente No. 1042203082.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, pone de relieve que el rechazo dado por el Registro de Títulos de Barahona, se corresponde con nuestro marco legal vigente, por lo que, esta Dirección Nacional procede a rechazar en todas sus partes la presente acción recursiva, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Barahona; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 73 párrafo I, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 97, 136, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 3 numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 **José Del Carmen Plasencia Uzeta**, en contra del Oficio No. O.R. 165933, relativo al expediente registral No. 1042203210, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Barahona, a practicar la cancelación del 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/jaq1