REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00079
FECHA
06-05-2025
NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0547

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **José Álvarez Rocha**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte Núm. 504041889 y **Ricardo Emilio Álvarez Rocha**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte Núm. 523296533, domiciliados y residentes en Estados Unidos de Norteamérica, representados por la Lic. Zoila Poueriet Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0143315-9, con estudio profesional abierto en la Ave. 27 de febrero, Núm. 495, Torre Forum, Suite 6G, El Millón.

En contra del oficio Núm. O.R.252596, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 3382523303, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 3382523303, inscrito el día siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:40:43 p. m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado por Pérdida de Certificado de Título, en virtud de los siguientes documentos: a) la primera copia del acto auténtico Núm. 26/2024, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Manuel de Jesús Reyes Padrón, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 5042, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del oficio Núm. O.R.252596, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *"Parcela Núm. **355-B-1-F-REF-173**, del Distrito Catastral Núm. **6.2**, con una extensión superficial de **2,000.00** metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. **3000716464**".*

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.252596, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 3382523303, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; concerniente a la solicitud de emisión de Duplicado por Pérdida de Certificado de Título, con relación al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **355-B-1-F-REF-173**, del Distrito Catastral Núm. **6.2**, con una extensión superficial de **2,000.00** metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. **3000716464***"; propiedad del señor **José Álvarez Rosario**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025, es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia[1].

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 interpuesta 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 San Pedro de Macorís, procura la solicitud de emisión de por pérdida del duplicado de certificado de título, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio Núm. O.R.252596, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), bajo el entendido de que los señores Richard Gómez Gervacio y Julián Rosa, no tienen calidad para solicitar el duplicado por pérdida del señor José Álvarez Rosario; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa de oficio de rechazo.

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, el señor José Álvarez Rosario falleció en fecha 22 de noviembre del 2021, por lo que sus hijos mayores José Álvarez Rocha y Ricardo Emilio Álvarez Rocha, apoderaron a la Lic. Zoila Poueriet Martínez, a fin de llevar a cabo la determinación de herederos; **ii)** que, en virtud del precitado apoderamiento se solicita a la Lic. Zoila Poueriet M., a realizar la solicitud por pérdida del certificado de títulos, en virtud del contrato de poder cuota litis de fecha 09 de diciembre del año 2021; **iii)** que, mediante declaración jurada Núm. 26-2024, la Lic. Zoila Poueriet compareció ante el Dr. Manuel de Jesús Reyes Padrón, para solicitar la pérdida del certificado de título; **iv)** que, en virtud del oficio de fecha 13 de marzo del año 2025, se rechaza el expediente en razón de que los señores Richard Gomez Gervacio y Julián Roa, no tiene calidad para solicitar dicho duplicado, sin embargo los mismos son testigos instrumentales y quien realiza la declaración por pérdida es la Lic. Zoila Poueriet M.; **v)** que, en virtud de lo antes expuesto se solicita que sea revocado en oficio de rechazo, y en consecuencia se ordene la expedición por pérdida del certificado de título correspondiente al señor José Álvarez Rosario, de la Parcela Núm. 355-B-1-F-REF-173 del DC 6.2.

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

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *"(…) los señores Richard Gómez Gervacio y Julián Rosa, no tiene calidad para solicitar el duplicado por pérdida del señor José Álvarez Rosario (fallecido) (…)"*.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que, figura depositado el contrato de poder cuota litis, de fecha 09 de diciembre del año 2021, legalizado por la Dra. Arcadia Maritza Rodríguez, notario público de los del número de Distrito Nacional, con matrícula núm. 2021, en el cual los señores **José Antonio Álvarez** y **Ricardo Emilio Álvarez**, otorgan poder tan amplio y suficiente como fuese necesario a la **Licda. Zoila Poueriet Martínez** *"a fin de que, en su nombre y representación procedan a representarlos y/o defenderlos en la solicitud de Determinación de Herederos de los bienes del finado **José Álvarez Rosario,** en consecuencia, dicha apoderada podrá para tales fines, efectuar todas las demandas, instancias, solicitudes, requerimientos, acciones, de carácter judicial o extrajudicial que fueren necesarias según su criterio, a los fines de realizar una buena labor a favor de LA PRIMERA PARTE, todo ello sin limitación alguna."*

CONSIDERANDO: Que contrario a lo señalado por el Registro de Títulos en el oficio de rechazo, la declaración jurada mediante el acto auténtico Núm. 26/2024, de fecha 15 del mes de noviembre del año 2024, no fue realizada por los señores Richard Gómez Gervacio y Julián Rosa, quienes actúan únicamente como testigos instrumentales, sino la **Licda. Zoila Poueriet Martínez,** quien actúa en virtud del poder previamente descrito, en representación de dos de los continuadores jurídicos del señor **José Álvarez Rosario, (fallecido)**, los señores José Antonio Álvarez y Ricardo Emilio Álvarez, a los fines de solicitar la expedición por pérdida del duplicado en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que el artículo 92, párrafo III, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado o extracto del Certificado de Título y/o Constancia Anotada, establece que: "*El propietario del derecho presenta una instancia ante el Registro de Títulos acompañándola de una declaración jurada y de una publicación en un periódico de amplia circulación nacional, donde conste la pérdida o destrucción del mismo, solicitando la expedición de un nuevo duplicado del Certificado de Título"* (Subrayado y resaltado nuestro), y a su vez el artículo 93, del Reglamento General de Registro de Títulos *(Resolución núm. 788-2022)*, respecto de la solicitud de duplicado o extracto del Certificado de Título y/o Constancia Anotada, en caso de sucesiones establece que: "*Cuando el duplicado o extracto del Certificado de Título que avala el derecho de propiedad de un decujus se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos pueden solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado o extracto dando cumplimiento a los requisitos previamente establecidos para tales propósitos. Junto con su solicitud, deben depositar: copia certificada del acta de defunción, un acto de notoriedad en el que hagan constar sus calidades, y demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere"* (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos, que complementa la citada ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece entre los requisitos para obtener un duplicado o extracto de certificado de título o constancia anotada, en el artículo 89, literal c, lo siguiente: "*Declaración jurada del propietario, instrumentada con motivo de la pérdida, deterioro o destrucción del duplicado o extracto del Certificado de Título, en la que se haga constar la circunstancia de la pérdida, deterioro o destrucción, si aplica, así como indicando si ha realizado alguna operación que afecte el inmueble, debiendo realizarse las comprobaciones necesarias, que pueden hacerse ante: a) Notario público mediante acto auténtico; o b) Registrador de Títulos, siempre que cuente con los medios electrónicos para comprobar la calidad de las partes"* (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, figura depositado la copia fotostática del acta de defunción Núm. 000347, libro Núm. 00002, folio Núm. 0147, en la cual se certifica el fallecimiento del señor

José Álvarez Rosario, titular registral, en fecha 22 de noviembre del año 2021, además de la copia simple del acto auténtico Núm. 8/2024, de fecha 13 de mayo del año 2024, mediante el cual se determinan los herederos del mismo, siendo estos conforme el precitado documento, los señores: **José Antonio Álvarez Rocha, Ricardo Emilio Álvarez Rocha, Scarlet Rosa Álvarez Cordero** y **Albert Israel Alvarez Cordero.**

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo expuesto, se puede evidenciar que los señores **José Antonio Álvarez Rocha, Ricardo Emilio Álvarez Rocha, Scarlet Rosa Álvarez Cordero** y **Albert Israel Alvarez Cordero,** son quienes tienen vocación sucesoral sobre los bienes del señor **José Álvarez Rosario**, conforme se pudo valorar con la documentación aportada a tales fines, y por lo tanto, conforme la normativa antes citada, ostentan la calidad, para realizar la declaración jurada de pérdida, del duplicado del Certificado de Título, del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, artículo 24, numeral 57, literal a) de la Resolución No. DNRT-DT-2023-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2023, emitida por esta Dirección Nacional, dispone que: "*el duplicado o extracto de certificado de título, por pérdida, deterioro o destrucción, consiste en reemplazar un Duplicado o Extracto de Certificado de Título, por otro de igual naturaleza y que avale el mismo derecho real que el anterior, en vista de que el producto objeto de sustitución está perdido, destruido o deteriorado. La solicitud de esta operación debe contener, documento base: Declaración jurada del propietario, instrumentada con motivo de la pérdida, deterioro o destrucción del duplicado o extracto del certificado de título/constancia anotada o certificación de registro de acreedores o certificación de derechos reales accesorios, en la que se haga constar la circunstancia de la pérdida, deterioro o destrucción, si aplica, así como indicando si ha realizado alguna operación que afecte el inmueble, debiendo realizarse las comprobaciones necesarias*" (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de las disposiciones señaladas, se colige que el procedimiento requerido se fundamenta en una declaración bajo juramento ante notario, en la que se debe manifestar y asegurar ciertas circunstancias relativas al documento que se declara perdido, según las normas aplicables. En ese sentido, los citados pretextos normativos limitan al propietario del inmueble a efectuar la declaración jurada o en su defecto, en caso de haber fallecido a sus continuadores jurídicos, debido a que los hechos que se deben asegurar se constituyen como *intuitu personae*, dado que la referencia de la circunstancia en la que se extravía y si ha realizado operaciones con el duplicado o extracto que afecten el inmueble, es una información que vincula directamente a la propia persona en su calidad de propietaria o continuadora jurídica. Destacando al respecto que, puede ser incluso sancionado como perjurio si se acredita mediante el procedimiento correspondiente que se trata de una declaración falsa, según lo contempla el Código Penal dominicano.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 64, letra c, del Reglamento General de Registros de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), dispone que: "*son irregularidades insubsanables, entre otras: c) la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata*" (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por 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, pero por motivos distintos, la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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 San Pedro de Macorís, 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; 10 literal “i”, 62, 63, 64 letra “c”, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), artículo 24, punto 57, letra a) de la Resolución No. DNRT-DT-2023-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2023;

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 las señores **José Álvarez Rocha** y **Ricardo Emilio Álvarez Rocha**, en contra del oficio Núm. O.R.252596, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 3382523303, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: 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

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/DYAA-18BU-A2LB-QDGA