

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00118

FECHA
30-06-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0916

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de junio 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 veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **José Antonio Gómez Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0252590-4, domiciliado y residente en la Duarte Vieja Núm. 43, del sector Eduardo Brito, Los Cocos, municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo, República Dominicana y **Ramona Eduviges Gil Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0253192-8, domiciliada y residente en la calle Primera Núm. 16-K, Los Jardines, sector Alma Rosa I, municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representado por el Agrim. Héctor Enrique Alcántara Pérez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2278268-8, con domicilio profesional abierto en la calle Interior C, núm. 01, edificio Elián, apartamentos 204 y 205, del sector Mata Hambre, La Feria, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. ORH-00000131233, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025255738.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025255738, inscrito en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025) a las 01:50:35 p.m., contentivo de solicitud de duplicado de certificado de título por pérdida, en virtud de la compulsión del acto auténtico núm. 257, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la Lic. Ivelisse Riveras Pérez, notario público de los del número del Distrito

Nacional, con matrícula Núm. 3835; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000131233, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 36-A-SUB-581, del Distrito Catastral Núm. 31, con una extensión superficial de 225.93 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400217604”.

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. ORH-00000131233, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025255738; concerniente a la rogación de solicitud de duplicado de certificado de título por pérdida, en relación con el inmueble identificado como: “Parcela Núm. 36-A-SUB-581, del Distrito Catastral Núm. 31, con una extensión superficial de 225.93 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400217604”, propiedad de **José Antonio Gómez Abreu y Ramona Eduvigés Gil Abreu de Gómez**.

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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Héctor Enrique Alcántara Pérez, cédula de identidad y electoral núm. 402-2278268-8, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de mayo 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 materia¹.

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.

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 Santo Domingo, procura la solicitud de duplicado de certificado de título por pérdida con relación al inmueble de

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

referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. ORH-00000131233, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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, en fecha 14 de abril del año 2025, se solicitó la expedición de un duplicado por pérdida del certificado de título que ampara los derechos de los señores José Antonio Gómez Abreu y Ramona Eduvigés Gil Abreu, sobre la Parcela Núm. 36-A-SUB-581, del Distrito Catastral Núm. 31; **ii)** que, la solicitud fue rechazada en virtud de que no fueron los titulares registrales quienes declararon la pérdida del duplicado; **iii)** que, los señores José Antonio Gómez Abreu y Ramona Eduvigés Gil Abreu otorgaron un poder especial de representación tan amplio como en derecho fuere necesario al señor Héctor Enrique Alcántara Pérez, de fecha 02 de abril del año 2025, legalizado por la Lic. Ivelisse Rivera Pérez, el cual constaba por depositado en el expediente de la solicitud de pérdida; **iv)** que, fue realizada una nueva declaración jurada, la cual fue firmada personalmente por los señores José Antonio Gómez Abreu y Ramona Eduvigés Gil Abreu, depositado en el recurso jerárquico; **v)** que, por los motivos expuestos se solicita que se acoja en todas sus partes el recurso jerárquico y por vía de consecuencia se ordene al Registro de Títulos a emitir el nuevo duplicado de certificado de títulos del inmueble Parcela Núm. 36-A-SUB-581, del Distrito Catastral Núm. 31, en favor de los señores José Antonio Gómez Abreu y Ramona Eduvigés Gil Abreu.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante ORH-00000131233, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *no son los titulares del derecho registrado del inmueble que nos ocupa que comparecen ante el notario declarando la pérdida del duplicado, lo que constituye una violación a los artículos 64 literal C y 89 literales A y C del Reglamento General de Registro de Títulos...*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sustenta el expediente objeto de la presente acción recursiva, la verificación de los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional ha podido confirmar que, los señores **José Antonio Gómez Abreu y Eduvigés Gil Abreu de Gómez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0252590-4 y 001-0253192-8,4, adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 16 de abril del año 2022, legalizado por el Dr. Porfirio Gómez, notario público, inscrita en el Registro de Títulos el día 08 de mayo del año 2002, a las 12:00:00 p.m., publicitado bajo el Libro Núm. 2795, Folio Núm. 0030.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, es oportuno señalar que, en contestación a los argumentos esbozados por la parte interesada respecto al poder de representación, esta Dirección Nacional ha verificado que figura depositado el poder especial de representación, de fecha 02 del mes de abril del año 2025, legalizado por la Licda. Ivelisse Rivera Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3835, en el cual, el señor **José Antonio Gómez Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0252590-4 y la señora **Ramona Eduvigés Gil Abreu**, de nacionalidad dominicana mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0253192-8, otorgan poder tan

amplio y suficiente como fuese necesario al **Agrim. Héctor Enrique Alcántara Pérez**, para firmar documentos, solicitudes, formularios, comunicaciones, hacer declaración jurada y/o cualquier documento que fuere necesario con la finalidad de gestionar los dos duplicados por pérdida por ante el registrador de Títulos de la Provincia de Santo Domingo. Por este motivo, la declaración jurada instrumentada por acto auténtico núm. 257, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), fue realizada por el señor **Héctor Enrique Alcántara Pérez**, en calidad de representante de los referidos señores.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que el artículo Núm. 92, párrafo 3, de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado 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”* (Negrita y subrayado es 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 nuestro).

CONSIDERANDO: Que, artículo 24, punto 57, letra a) de la Resolución Núm. 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 limita solo al propietario del inmueble o en su defecto, en caso de haber fallecido a sus continuadores jurídicos, quienes efectúen la declaración jurada, 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 extravió 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, no así a su representante. 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, en ese tenor, se puede verificar que, según figura en los asientos registrales los propietarios del inmueble objeto de la presente acción recursiva son los señores **José Antonio Gómez Abreu** y **Eduviges Gil Abreu de Gómez**, quienes, en virtud de los motivos expuestos ostentan la calidad para suscribir la operación que se trata.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 64, letra c, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), dispone que: son irregularidades insubsanables, entre otras, “la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, es importante resaltar que, en ocasión al presente recurso jerárquico los interesados aportan ante esta Dirección Nacional una nueva declaración jurada de solicitud del duplicado de certificado de título por pérdida del inmueble antes descrito, suscrita directamente por los señores **José Antonio Gómez Abreu** y **Ramona Eduviges Gil Abreu**, mediante copia certificada del acto auténtico núm. 296/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado la Lic. Ivelisse Riveras Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3835.

CONSIDERANDO: Que, el depósito de un nuevo documento durante el ejercicio de los recursos administrativos, que fundamenta la actuación registral se trata de una sustitución del documento que sustenta la actuación registral. En ese sentido, el aporte de la copia certificada de un acto auténtico suscrito por los propietarios respecto de la solicitud por pérdida del duplicado de certificado de título y/o constancia anotada, se constituye en un reemplazo del documento base en que se fundamenta la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, es preciso citar lo que establece el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que, del texto legal anterior se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos no se admitan documentos diferentes al que fundamenta la rogación original, como ocurre en el caso que nos ocupa, ya que el acto auténtico núm. 296/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado la Lic. Ivelisse Riveras Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3835, depositado ante esta dirección nacional, pretende sustituir el documento base de la presente actuación registral de duplicado del certificado de título por pérdida.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico, confirmando la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos; 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 Santo Domingo, 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, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por los señores **José Antonio Gómez Abreu** y **Ramona Eduvigis Gil Abreu**, en contra del oficio Núm. ORH-00000131233, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025255738, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/pts