



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00203
FECHA
09-10-2025
NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1679

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Víctor Eugenio Torres Rosa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1117795-2, Codia núm.20359, debidamente domiciliado en la Av. Núñez de Cáceres, núm.110, local 113, Santo Domingo, Distrito Nacional, con el teléfono núm. 829-760-3005 en representación de la señora **Alexandra Angela Hernández**, francesa, mayor de edad, portadora del pasaporte núm.21EE55319, domiciliada en Santo Domingo.

En contra del oficio núm. O.R.270781, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382528788.

VISTO: El expediente registral núm. 3382528788, inscrito en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:50:06 a.m., contentivo de solicitud de duplicado de títulos por pérdida, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 255/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Francisco Núñez Cáceres, notario público de los del número el Distrito Nacional con matrícula núm. 4323; con relación al inmueble identificado como: "*Parcela núm. 228-K del distrito catastral núm. 23.3, con una extensión superficial de 125,773.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con el núm. 3001052295*"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio núm. O.R.270781, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*parcela núm.228-K del distrito catastral núm.23.3, con una extensión superficial de 125,773.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con el núm. 3001052295*”.

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.270781, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. **3382528788**; concerniente a la solicitud de duplicado de títulos por pérdida, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm.228-K del distrito catastral núm. 23.3, con una extensión superficial de 125,773.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con el núm. 3001052295*”; propiedad del señor **Longin Zacharie Amerius Hernández Alexandre**.

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, 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 veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por **Víctor Eugenio Torres Rosa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1117795-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) del mes de septiembre 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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:

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

- i. Que, el motivo del rechazo antes indicado se generó en virtud de que el notario declara que comparecen loss: **Tania, Pascale Bleamand Ep, Hersant, Ferdinand Hernández, Malika Elodei Andre Hernández, Axel Nicolas Charles Hernández y Gladys Alice Hernández Ep Maragnes**, sin embargo, según se verifica en la copia del acto original de la Declaración núm. 255/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), solo compareció la señora **Alexandra Angela Hernández**;
- ii. Que, en fecha 08 de julio del año 2025, se solicitó el duplicado por pérdida de títulos del correspondiente a la *parcela núm. 228-K del distrito catastral núm. 23.3, del municipio San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís*, el cual fue rechazado y el plazo que se otorga de prorroga no alcanzaba para cumplir con los requisitos;
- iii. Que, al momento de tener la información de rechazo de una vez realizamos la corrección de lugar, y;
- iv. Que, en tal virtud solicitan que sea declarado bueno y valido el recurso jerárquico, se revoque el oficio de rechazo emitido, y sea emitido el duplicado por pérdida correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Rechazar la presente solicitud de emisión de duplicado del dueño, en razón de que el notario declara que comparecen ante él, los señores Tania, Pascale Bleamand Ep, Hersant, Ferdinand Hernández, Malika Elodei Andre Hernández, Axel Nicolas Charles Hernández y Gladys Alice Hernández Ep Maragnes, sin embargo, conforme copia del acto original de la declaración núm. 255/2025 de fecha 18 de junio del 2025, solo compareció la señora Alexandra Angela Hernández, situación que no puede ser enmendada, sino que debe emitirse un nuevo acto cumpliendo con todos los requisitos establecidos en la normativa*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada las consideraciones anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos pudo verificar que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, fundamentó su decisión basado en el artículo 32, párrafo I, de la Ley núm. 140-15, del notariado, el cual, establece lo siguiente: “*Las palabras omitidas en el texto del acta notariales serán escritas al margen, cercano a la línea a la cual correspondan y serán salvadas de puño y letra al final del acta, antes de su firma, y la de los comparecientes y de los testigos si fuere requerido. Si en razón del número no pueden escribirse al margen, se colocarán al final del acta y serán firmadas por los comparecientes y los testigos si fueren requeridos en señal de aprobación. Párrafo I. Cuando se hayan omitido en una misma hoja más de tres palabras en una línea, o cuando en una misma hoja se hayan omitido palabras en más de dos líneas, no podrá enmendarse la hoja, por tanto, deberá el acto redactarse de nuevo.*”

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, se ha observado que, si bien, el documento base que justifica la actuación registral de expedición de duplicado por pérdida, identificado como acto núm. 55/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), describía en un orden incorrecto a los sucesores y la declarante, lo cierto es que, dicha situación no se constituye en una omisión, de acuerdo con lo establecido en el referido artículo, sino más bien en un error de forma.

CONSIDERANDO: Que, aunado lo anterior, y en lo que respecta a la valoración de la presente acción en jerarquía, se ha apreciado que, la parte interesada aportó la corrección del acto auténtico núm. 255/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Francisco Núñez Cáceres, notario público de los del número el Distrito Nacional con matrícula núm. 4323, en el cual se verifica que, *compareció libre y voluntariamente la señora Alexandra Angela Hernández, actuando por sí y en representación de los señores Tania, Pascale Bleamand Ep. Hersant, Ferdinand Hernández, Malika Elodei*

Andre Hernández, Axel Nicolas Charles Hernández y Gladys Alice Hernández Ep Maragnes, en calidad de sucesores del señor **Longin Zacharie Amerius Hernández Alexandre**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y con relación al análisis íntegro del presente recurso, se hace prudente mencionar que, de acuerdo con las formalidades consagradas en la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (Resolución núm. DNRT-DT-2023-001), para el depósito de la actuación sometida de expedición de duplicado por pérdida de los derechos de un de cujus, fueron aportados todos los documentos necesarios para su valoración, que permiten aplicar correctamente el criterio de especialidad, contenido en el Principio II, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en relación al sujeto, y acreditar en consecuencia, el vínculo existente entre los sucesores, y el titular registral.

CONSIDERANDO: Que, descrito lo anterior, en otro aspecto, es preciso establecer que, la actuación registral contentiva de expedición de duplicado por pérdida tiene como fin expedir una copia exacta y conforme a su original; por lo que, su expedición, no busca modificar, transmitir ni extinguir, el asiento de derecho vigente, amparado en un certificado de título o constancia anotada original, según aplique.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, es preciso hacer constar que, el artículo 93 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) dispone que: “*Cuando el duplicado o extracto del Certificado de Título que avala el derecho de propiedad de un de cujus 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, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numerales 6 de la ley núm. 107-13, que regula los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establecen lo siguiente: “**Principio de eficacia:** En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, en el referido artículo 3, numerales 9 de la ley citada Ley núm. 107-13, en lo que respecta al **Principio de proporcionalidad**, establece que: “*Las decisiones de la Administración, cuando resulten restrictivas de derechos o supongan un efecto negativo para las personas, habrán de observar el principio de proporcionalidad, de acuerdo con el cual los límites o restricciones habrán de ser aptos, coherentes y útiles para alcanzar el fin de interés general que se persiga en cada caso; deberán ser necesarios, por no hallarse un medio alternativo menos restrictivo y con igual grado de eficacia en la consecución de la finalidad pública que pretenda obtenerse; y, finalmente, habrán de ser proporcionados en sentido estricto, por generar*

mayores beneficios para el interés general y los intereses y derechos de los ciudadanos, que perjuicios sobre el derecho o libertad afectado por la medida restrictiva.”

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 3, numeral 18 de la aludida Ley núm. 107-13, considera respecto al **Principio de facilitación**, que: “*Las personas encontrarán siempre en la Administración las mayores facilidades para la tramitación de los asuntos que les afecten, especialmente en lo referente a identificar al funcionario responsable, a obtener copia sellada de las solicitudes, a conocer el estado de tramitación, a enviar, si fuera el caso, el procedimiento al órgano competente, a ser oído y a formular alegaciones o a la referencia a los recursos susceptibles de interposición.”*

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, revoca 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, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 3, numeral 6, 9 y 18, de la Ley 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Alexandra Angela Hernández**, en contra del oficio núm. O.R.270781, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382528788; 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 San Pedro de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:50:06 a.m., contentivo de solicitud de duplicado de títulos por pérdida, con relación al inmueble identificado como: “*parcela núm.228-K del distrito catastral núm.23.3, con una extensión superficial de 125,773.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con el núm. 3001052295*”, y, en consecuencia:

- i. Emitir el duplicado de la constancia anotada por pérdida, en favor del decujus, señor **Longin Zacharie Amerius Hernández Alexandre**, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm.

255/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Francisco Núñez Cáceres, notario público de los del número el Distrito Nacional con matrícula núm. 4323;

- ii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descrita, y;
- iii. En relación con el duplicado de constancia anotada emitido a favor de **Longin Zacharie Amerius Hernández Alexandre**, retenerlo en el archivo activo del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, hasta que el mismo sea requerido por el tribunal que se encuentre conociendo sobre la Determinación de Herederos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/jlra