



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00249

FECHA
30-12-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1985

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de diciembre 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 veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), por las señoras **Pilar Cuesta Benítez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0274024-8, **Martha Cristina Cuesta Benítez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2755754-9, **Josefina Cuesta Benítez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0285515-2, y **Andrea Cuesta Benítez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-5145365-6, domiciliadas y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, quien tiene como abogado apoderado al **Licdo. Bernardo Tomas Tavarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0698500-5, con estudio profesional abierto en la calle Venezuela núm. 25, Ensanche Altagracia, sector de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio núm. ORH-00000145195, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025516750.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025516750, inscrito en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025) a las 12:04:16 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicados por pérdida, en virtud de los siguientes documentos: a) primera copia del acto auténtico núm. 044, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Licdo. Ángel Nicolás

Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3419; b) primera copia del acto auténtico núm. 046, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Licdo. Ángel Nicolás Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3419; c) primera copia del acto auténtico núm. 047, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Licdo. Ángel Nicolás Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3419; d) primera copia del acto auténtico núm. 043, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Licdo. Ángel Nicolás Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3419; y, e) primera copia del acto auténtico núm. 045, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Licdo. Ángel Nicolás Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3419; 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 250.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 28, de la Manzana núm. 672, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100362761, identificado con la matrícula núm. 0100362761*”.

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-00000145195, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025516750; concerniente a la solicitud de emisión de duplicados por pérdida, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 28, de la Manzana núm. 672, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100362761*”, propiedad de las señoritas **Cristina Dolores Saldaña Benítez, Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**.

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 No. 54 de la Ley No. 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 veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Bernardo Tomás Tavarez, cédula de identidad y

electoral núm. 001-0698500-5, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en veinte (20) del mes de noviembre 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, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días fracos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) las señoras **Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**, en calidad de parte recurrente, representantes de la finada **Cristina Dolores Saldaña Benítez** y titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, todas las partes mencionadas son las recurrentes del presente recurso jerárquico y están representadas por el **Licdo. Bernardo Tomas Tavarez**, es por ello, que no se requiere el depósito de la notificación de la acción recursiva.

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 del Distrito Nacional, procura la emisión de duplicados por pérdida, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original a través del Oficio núm. ORH-00000145195, de fecha veinte (20) del mes de octubre 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, mediante el expediente registral núm. 0322025516750, el **Licdo. Bernardo Tomas Tavarez**, solicitó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la emisión de duplicados por pérdida con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 28, de la Manzana núm. 672, del Distrito*

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

Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100362761”, propiedad de las señoras **Cristina Dolores Saldaña Benítez, Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**;

- ii. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió el oficio de rechazo núm. ORH-00000145195, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), en virtud de que el señor **Bernardo Tomas Tavarez** no tiene calidad para realizar la declaración por pérdida del inmueble antes indicado, ya que debe ser realizada por los titulares del derecho o los sucesores;
- iii. Que, la decisión del Registro de Títulos carece de base legal, pues desconoce y anula la figura jurídica del mandato o representación legal, un pilar fundamental de nuestro Código Civil, al establecer en el artículo 1984 que: “*El mandato o procuración es un acto por el cual una persona da a otro poder para hacer alguna cosa por el mandante y en su nombre*”.
- iv. Que, el artículo 27 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) establece que: “*Las inscripciones y anotaciones se producen a pedido de: a) El o los propietarios del inmueble, por sí mismos o por intermedio de su representante con poder especial, si lo hubiere*”. La norma no exige una actuación personal y directa en todos los casos, sino que expresamente habilita la representación mediante poder especial.
- v. Que, de la interpretación armónica del artículo 89 literal c del referido reglamento: Si bien exige la “Declaración jurada del propietario o sus causahabientes” para la reposición de títulos, dicha exigencia se refiere a la voluntad del titular del derecho, no a la imposibilidad de que dicho titular se valga de la representación legal para cumplir con el requisito formal.
- vi. Que, en tal virtud se solicitan que sea declarado bueno y válido el recurso jerárquico, se revoque el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y se ordene la emisión de los duplicados por pérdida del inmueble antes descrito, a favor de las señoras **Cristina Dolores Saldaña Benítez, Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante ORH-00000145195, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “*...el señor Bernardo Tomas Tavarez, no tiene calidad para realizar la declaración por perdida del inmueble identificado como: Una porción de terreno con una superficie de 250.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100362761, dentro del inmueble: Solar 28, Manzana 672, DC 01, ubicado en el Distrito Nacional, ya que esta debe ser realizada por los titulares del derecho o lo sucesores...*”

CONSIDERANDO: Que, para la valoración el fondo del presente recurso jerárquico, luego de verificados los sistemas de investigación registral, se constata que, las señoras **Cristina Dolores Saldaña Benítez, Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**,

adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud de la resolución de fecha 28 de febrero del año 1969, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 07 de marzo del año 1969, a las 12:00:00 p.m., y asentado en el Libro núm. 4884, Folio núm. 0168.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, figura depositado el acta de defunción núm. 000013, libro núm. 00009, folio núm. 0013, en la cual se certifica el fallecimiento de la señora **Cristina Dolores Saldaña Benítez**, cotitular registral del inmueble que nos ocupa, en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil doce (2012), además de la copia simple del acto auténtico núm. 020-2022, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), mediante el cual se determinan las herederas de la misma, siendo estas conforme el precitado documento, las señoras: **Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**, encontrándose depositadas por igual las copias de las actas de nacimiento de dichas señoras.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo expuesto, se puede evidenciar que las señoras **Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**, son quienes tienen vocación sucesoral sobre los bienes de la señora **Cristina Dolores Saldaña Benítez**, conforme se pudo valorar con la documentación aportada a tales fines, y por lo tanto, conforme la normativa ante citada, ostentan la calidad para realizar la declaración jurada de pérdida, del duplicado de la constancia anotada del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

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 89 literal “c”, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), respecto de los documentos a depositar para la solicitud de duplicado o extracto del Certificado de Título y/o Constancia Anotada, establece: *“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 (...)"* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo 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 de cuius 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 es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, cabe resaltar que, las declaraciones descritas en los actos auténticos núm. 043, 044, 045, 046 y 047, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de pérdida de duplicado de constancias anotadas fueron realizadas por el Licdo. Bernardo Tomas Tavarez, en calidad de representante de las señoras **Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**.

CONSIDERANDO: Que, artículo 24, numeral 57, literal 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 limitan 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 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 la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 92 párrafo III, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 43, 64 literal “c”, 89 literal “c”, 93, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 24, numeral 57, literal “a” de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, Disposición Técnica de requisitos para actuaciones; 54 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, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por las señoras **Pilar Cuesta Benítez, Martha Cristina Cuesta Benítez, Josefina Cuesta Benítez y Andrea Cuesta Benítez**, en contra del oficio núm. ORH-00000145195, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025516750, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/saub