



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00001

FECHA
03-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2665

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Fausto Coppi**, italiano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-14510399, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Clara Mercedes Domínguez Candelario**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1257922-2, con domicilio en la calle Primera, Bloque 6, No. 11, de la urbanización María Josefina, sector Buenos Aires del Mirador, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono (809)803-4333, correo electrónico lic.claradominguez@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000081501, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022774904.

VISTO: El expediente registral No. 9082022706135 (expediente primigenio No. 9082022521070), inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 03:17:38 p.m., contenido de: **a) Duplicado por pérdida**, en virtud de la compulsua del acto auténtico No. 78/2012 de fecha 10 del mes de septiembre del año dos mil doce (2012), instrumentado por el Dr. Julio César Troncoso Saint Clair, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 835, y; **b) Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil dos mil trece (2013), legalizado por el Dr. Roberto de Jesús Espinal, notario público para el Distrito Nacional, matrícula No. 2110, en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 10, manzana No. 3689, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.65 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo,

mediante oficio No. OSU-00000170097, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022774904, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 03:17:38 p.m., contentivo de acción en reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. OSU-00000170097, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 2048/22, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Contenciosa, Administrativa y Tributaria, Tierra y Laboral; mediante el cual el señor **Fausto Coppi**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a la señora **María Feliciano del Carmen Ureña de Gómez**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 10, manzana No. 3689, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.65 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000081501, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022774904; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de solicitud de expedición de duplicado por pérdida y transferencia por venta, del inmueble descrito como: *“Solar No. 10, manzana No. 3689, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.65 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*, en favor del señor **Fausto Coppi**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha ocho (08) del mes de diciembre 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 trata¹.

CONSIDERANDO: 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;

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **María Feliciano del Carmen Ureña de Gómez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 2048/22; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, 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, la señora **María Feliciano del Carmen Ureña de Gómez**, en virtud de la compulsas del acto auténtico No. 78/2012 de fecha 10 del mes de septiembre del año dos mil doce (2012), declara que el duplicado del dueño que ampara el derecho de propiedad del inmueble descrito como: “*Solar No. 10, manzana No. 3689, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.65 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo*”, se encuentra extraviado; **ii)** que, mediante acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil dos mil trece (2013), la señora **María Feliciano del Carmen Ureña de Gómez** transfiere en favor del señor **Fausto Coppi** todos sus derechos respecto del inmueble descrito anteriormente; **iii)** que, se encuentran imposibilitados de cumplir con la comparecencia de la señora **María Feliciano del Carmen Ureña de Gómez**, así como el aporte del acta de matrimonio entre la titular registral y el señor **Nelson Antonio Gómez**, requerimiento realizado por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de corrección de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), expediente registral No. 9082022521070; **iv)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, a ejecutar la actuación primigenia contentiva de solicitud de duplicado por pérdida y transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, alegando en síntesis: “*que, en virtud de comunicación emitida por la Junta Central Electoral (JCE), mediante correo de fecha 11 de noviembre del año en curso expresa lo siguiente: que existe discrepancias entre los datos de las copias de cédulas depositadas de los señores Nelson Antonio Gómez y María Feliciano del Carmen Ureña Álvarez de Gómez, y, las informaciones contenidas en su base de datos*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, dicho expediente registral No. 9082022774904 (expediente primigenio No. 9082022521070), fue rechazado y remitido ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de investigación, por presunta adulteración de los documentos de identidad y electoral de los señores **Nelson Antonio Gómez** y **María Feliciano del Carmen Ureña Álvarez de Gómez**.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha verificado la documentación aportada para la presente acción recursiva, y hemos podido constatar que en el acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil dos mil trece (2013), no figura el estado civil del comprador, señor **Fausto Coppi**, así como también en la compulsa del acto auténtico No. 78/2012 de fecha 10 del mes de septiembre del año dos mil doce (2012), fue descrito el estado civil de la titular registral, señora **María Feliciano del Carmen Ureña Álvarez de Gómez**, como casada, sin embargo no fueron consignadas las generales de su cónyuge.

CONSIDERANDO: Que, en adición a lo anterior, esta Dirección Nacional ha podido verificar que no fue aportada el acta de matrimonio entre los señores **Nelson Antonio Gómez y María Feliciano del Carmen Ureña Álvarez de Gómez**, a fin de validar la información plasmada en el acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil dos mil trece (2013), por lo que no es posible aplicar correctamente el *Principio de Especialidad*, y cumplir con los requisitos establecidos en la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta imperativo mencionar que la Ley No. 18-05, sobre Registro Inmobiliario, en su Principio II, párrafo II establece el *Principio de Especialidad*, que “*consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”. (subrayado y resaltado de nuestra autoría)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende una solicitud de expedición de *duplicado por pérdida y transferencia por venta*, sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple el Principio de Especialidad y los requisitos establecidos mediante la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional; y, en consecuencia, confirma 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 de 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y artículo 23, numeral 16, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

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, incoado por el señor **Fausto Coppi**, en contra del oficio No. ORH-00000081501, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil

veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 9082022774904, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

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