

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00030

FECHA
23-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0338

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), años 178 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 trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Odeiry Sosa de Panfilio**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 024-0025512-7, casada con el señor **Mario Panfilio**, italiano, mayor de edad, titular del pasaporte No. YA3655981, domiciliados y residentes en el municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Johedinson I. Alcántara Mora**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1609985-4, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero No. 234, edificio Yolanda, suite No. 203, del sector La Esperilla, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con los teléfonos Nos. 849-936-9801 y 809-299-6080.

En contra del oficio No. ORH-000000083867, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082022842950, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082022842950, contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de venta bajo firma privada, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646, suscrito por **Salvatore Spano**, en representación de **Canzio Ziveri**, en calidad de vendedor, y **Aydelina Sosa de Del Acqua**, en representación de **Odeiry Sosa de Panfilio**, en calidad de compradora; y, **b)** Compulsa Notarial de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto Auténtico marcado con el No. 05/2022, Folio No. 10/2022, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-000000083867, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil No. 058/2023, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jovanny Pantaleón Salas, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Boca Chica, contentivo de notificación de recurso jerárquico al señor **Canzio Ziveri**, en calidad de vendedor – titular registral.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Pent-House No. P-5, Cuarta Planta, del condominio Alfredo, edificado dentro del Solar No. 30-REF, Manzana No. M-3, del Distrito Catastral No. 32, matrícula No. 2400057503, con una superficie de 77.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, propiedad del señor **Canzio Ziveri**.

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 de rechazo ORH-000000083867, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082022842950, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; sobre una solicitud de emisión de duplicado por pérdida, a favor del señor **Canzio Ziveri**, y de transferencia por venta, a favor de los señores **Odeiry Sosa de Panfilio** y **Mario Panfilio**, en relación al inmueble identificado como: “*Pent-House No. P-5, Cuarta Planta, del condominio Alfredo, edificado dentro del Solar No. 30-REF, Manzana No. M-3, del Distrito Catastral No. 32, matrícula No. 2400057503, con una superficie de 77.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, propiedad del señor **Canzio Ziveri**.

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, la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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, 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Canzio Ziveri**, en calidad de vendedor – titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 058/2023, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jovanny Pantaleón Salas, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Boca Chica; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, 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*).

acquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 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 que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la emisión de duplicado por pérdida, en virtud de la Compulsa Notarial de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto Auténtico marcado con el No. 05/2022, Folio No. 10/2022, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646, y de la transferencia por venta, mediante el acto de venta bajo firma privada, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646, suscrito por **Salvatore Spano**, en representación de **Canzio Ziveri**, en calidad de vendedor, y **Aydelina Sosa de Del Acqua**, en representación de **Odeiry Sosa de Panfilio**, en calidad de compradora, en relación al inmueble identificado como: “*Pent-House No. P-5, Cuarta Planta, del condominio Alfredo, edificado dentro del Solar No. 30-REF, Manzana No. M-3, del Distrito Catastral No. 32, matrícula No. 2400057503, con una superficie de 77.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, debido a que la emisión del duplicado por pérdida no fue solicitado por el señor **Canzio Ziveri**, titular registral del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **A)** que, la señora **Odeiry Sosa de Panfilio**, es propietaria del inmueble de referencia en virtud del acto de venta bajo firma privada, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646, suscrito por **Salvatore Spano**, en representación de **Canzio Ziveri**, en calidad de vendedor, y **Aydelina Sosa de Del Acqua**, en representación de **Odeiry Sosa de Panfilio**, en calidad de compradora; **B)** que, se han cumplido todas las formalidades y fueron pagados los impuestos correspondientes a la referida transferencia; **C)** que, con la finalidad de poder transferir el inmueble en favor de sus compradores se ha solicitado la expedición de una nueva constancia anotada por perdida, depositando conjuntamente con la declaración jurada, la publicación en el periódico y demás requisitos exigidos; **D)** que, por todo lo expuesto esta Dirección Nacional ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional ejecutar las actuaciones registrales contenidas en el expediente No. 9082022842950.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 9082022842950, es contentiva de las solicitudes de expedición del duplicado de la constancia Anotada por perdida, y transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, el referido expediente fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo mediante oficio de rechazo No. ORH-000000083867, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), indicando en su parte dispositiva lo siguiente: “*ÚNICO: Rechazar el presente expediente toda vez que la presente solicitud de emisión por pérdida del duplicado del dueño la realiza una persona que no tiene calidad para realizar la misma, conforme lo establece la Disposición Técnica No. DNRT-DR-2021-0001, de fecha 31/03/2021, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante la cual dispone que: “el*

acto auténtico debe ser emitido por el propietario del inmueble”, por los motivos expuestos en el cuerpo del presente oficio...”(Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente en el presente caso, es importante señalar el que artículo No. 92, párrafo 3, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado por pérdida 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 es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del estudio del artículo anterior debemos indicar que, si bien es cierto que, se encuentra depositado el original del acto de venta bajo firma privada, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646, suscrito por Salvatore Spano, en representación de Canzio Ziveri, en calidad de vendedor, y Aydelina Sosa de Del Acqua, en representación de Odeiry Sosa de Panfilio, en calidad de compradora; mediante el cual, los solicitantes procuran justificar su derecho de propiedad en relación al inmueble objeto del presente recurso, no menos es cierto que, hasta tanto dicho acto sea inscrito, ejecutado y publicitado por el Registro de Títulos correspondiente, la señora **Odeiry Sosa de Panfilio**, seguirá teniendo la calidad de compradora del inmueble de referencia y no de propietaria.

CONSIDERANDO: Que, según Compulsa Notarial de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto Auténtico marcado con el No. 05/2022, Folio No. 10/2022, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Belkis Maritza Dirocie Montas, notario público de los del número de Santo Domingo Este, con matrícula No. 7646, se ha verificado que, quien realiza la declaración de la pérdida de la constancia anotada ante notario público, es la señora **Odeiry Sosa de Panfilio**, compradora, no así la titular del derecho registrado, el señor **Canzio Ziveri**.

CONSIDERANDO: Que, en materia registral, toda solicitud de inscripción presentada ante las Oficinas de Registro de Títulos debe consignar la calidad del solicitante, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 36, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); y de igual manera, para la solicitud de reconsideración (artículo 154, literal d, del citado Reglamento) y el recurso jerárquico, presentado ante esta Dirección Nacional (artículo 162, literal d, del referido Reglamento).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante aclarar que, en la Resolución No. DNTR-R-2020-00003, emitida en fecha 13 del mes de enero del año 2020, por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, se estableció que: *“Para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa indirecta, con el derecho real o inmueble registrado”*². No obstante, en este escenario específico la Ley No. 108-05, de Registro inmobiliario, faculta específicamente al titular del inmueble registrado para realizar la misma, por lo que, la señora **Odeiry Sosa de Panfilio**, carece de calidad para solicitar la expedición del duplicado por pérdida del duplicado del certificado de título (Subrayado es nuestro).

² Consultable en: https://ri.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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, 92 párrafo No. 3 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y 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;

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 la señora **Odeiry Sosa de Panfilio**, en contra del oficio No. ORH-000000083867, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082022842950, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/nbog