

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00041

FECHA
21-03-2023

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0468

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de marzo 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 veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No.1-04-01520-7 y el Registro Mercantil No. 32869SD, con domicilio social establecido en la calle Elvira de Mendoza No. 51, del sector Zona Universitaria, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; debidamente representada por el señor **Michael Stewart Johnson**, estadounidense, mayor de edad, casado, titular del pasaporte No. 674709992, y de la licencia de conducir No. WDL15Z26J43B, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogada constituida y apoderado especial a la **Lic. Yeny Elizabeth Feliz Montero**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1518705-6, con estudio profesional abierto en la calle Elvira de Mendoza No. 51, del sector Zona Universitaria, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R. 184160, relativo al expediente registral núm. 5642301213, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5642300219, inscrito en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:48:44 a.m., contentivo de solicitud de Duplicado por Pérdida, en virtud de la Compulsa Notarial de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), respecto al Acto Auténtico núm. 30, Folio núm. 39, de fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Dra. Marubenny del C. Pujals Pierrot, notario público de los del número de Samaná, con matrícula No. 4193, presentado ante el Registro de Títulos de Samaná; actuación que culminó con el oficio No. O.R. 181778, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 5642301213, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:20:36 p.m., contentivo de acción en reconsideración, en virtud de la instancia de diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la licenciada **Yeny Elizabeth Feliz Montero**, en contra del oficio No. O.R. 181778, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, presentado ante el Registro de Títulos antes mencionado; actuación que culminó con el oficio núm. O.R. 184160, relativo al expediente registral núm. 5642301213, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 5642002785, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 02:33:13 p.m., contentivo de notificación de oposición a transferencia, en virtud del acto de alguacil marcado con el núm. 476/2020, de fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Greis Modesto, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 105-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 64,965.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000105009”*, propiedad de la sociedad comercial **Acantilados, C. por A.**

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. 184160, relativo al expediente registral núm. 5642301213, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, en virtud de la instancia de diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la licenciada **Yeny Elizabeth Feliz Montero**, en contra del oficio No. O.R. 181778, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, presentado ante el Registro de Títulos antes mencionado, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 105-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 64,965.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000105009”*, propiedad de la sociedad comercial **Acantilados, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), y la presente acción recursiva fue interpuesta en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por lo que, la parte recurrente interpuso el presente recurso dentro del plazo establecido por la norma, razón por la cual, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.¹

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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).

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, 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, mediante el expediente núm. 5642300219, procuraba la emisión del duplicado por pérdida del certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la sociedad comercial **Acantilados, C. por A.**, sobre el inmueble descrito como: *“Parcela No. 105-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 64,965.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000105009”*; **b)** Que, el referido expediente fue calificado de manera negativo mediante el oficio No. O.R. 181778, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; **c)** Que, la parte hoy recurrente accionó mediante reconsideración en el expediente registral No. 5642301213, actuación que culminó con el oficio núm. O.R. 184160, relativo al expediente registral núm. 5642301213, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, acto administrativo hoy impugnado, y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, mediante el expediente núm. 5642300219, procuraba la emisión del duplicado por pérdida del certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la sociedad comercial **Acantilados, C. por A.**, sobre el inmueble de marras, bajo el cual fue solicitada la comparecencia del señor **Michael Stewart Johnson**, como representante de la referida sociedad comercial; **b)** que, mediante la referida medida, el señor **Michael Stewart Johnson** presentó su documento de identidad (pasaporte) con el núm. 67470992, ratificando la solicitud por pérdida cursado mediante la Compulsa Notarial de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), respecto al Acto Auténtico núm. 30, Folio núm. 39, de fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Dra. Marubenny del C. Pujals Pierrot, notario público de los del número de Samaná, con matrícula No. 4193; **c)** que, el señor **Michael Stewart Johnson**, ha renovado en tres (03) ocasiones su pasaporte, aportando las respectivas copias en la presente acción recursiva; y, **d)** que, las partes solicitan que se proceda con la emisión del duplicado por pérdida del certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la sociedad comercial **Acantilados, C. por A.**, sobre el inmueble descrito como: *“Parcela No. 105-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 64,965.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000105009”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Samaná, calificó de manera negativa mediante el oficio de rechazo núm. 5642301213, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechaza el presente expediente, toda vez que, el pasaporte del socio de la compañía Acantilados, S.R.L., el señor Michael Stewart Johnson, aportado en el*

expediente contiene rasgos de adulteración que hacer presumir su falsedad, ya que, algunos datos no se corresponden con la información de nuestros originales y sistemas de búsquedas.”

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, dentro de las motivaciones dadas por el Registro de Títulos de Samaná se puede verificar que, la referida oficina registral indica que: “(...) *hemos verificado la documentación del exp. No. 56452002785, donde se encuentra depositado el pasaporte del socio de la compañía Acantilados, S.R.L., el señor Michael Stewart Johnson, el cual, contiene rasgos de adulteración que hacer presumir su falsedad, ya que, algunos datos no se corresponden con la información de nuestros originales y sistemas de búsquedas.”*

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, el expediente núm. 56452002785, el cual fue tomado como base para otorgar la calificación negativa que hoy se recurre, se trata de una notificación de oposición a transferencia y demás operaciones ante el Registro de Títulos, mediante acto de alguacil cursado por el propio señor **Michael Stewart Johnson**, en calidad de representante la sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, acto mediante el cual se aporta una copia del Pasaporte del referido señor, con una numeración distinta a las aportadas bajo los expedientes registrales núms. 5642300219 (solicitud de emisión de duplicado por pérdida), y 5642301213 (acción en reconsideración).

CONSIDERANDO: Que, si bien se verifica una copia del pasaporte distinto, no menos cierto es que mediante la comparecencia tomada por el Registro de Títulos de Samaná en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), el señor **Michael Stewart Johnson**, presentó un pasaporte vigente, mostrado por su propia persona bajo la medida indicada.

CONSIDERANDO: Que, por igual esta Dirección Nacional ha podido verificar que, mediante el Acto Auténtico núm. 30, Folio núm. 39, de fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Dra. Marubenny del C. Pujals Pierrot, notario público de los del número de Samaná, con matrícula No. 4193, y su respectiva Compulsa Notarial de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), declaró, bajo la fe de juramento, el señor **Michael Stewart Johnson**, en calidad de representante la sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, calidad que se puede verificar mediante el Registro Mercantil de la titular registral.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se puede verificar que, bajo los expedientes registrales núms. 5642300219 (solicitud de emisión de duplicado por pérdida), y 5642301213 (acción en reconsideración), se encuentra aportada el acta de asamblea de la sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, donde se verifica la calidad de gerente del señor **Michael Stewart Johnson**, lo cual, lo hace la persona autorizada a firmar en nombre de la titular registral la sociedad comercial Acantilados, S.R.L.

CONSIDERANDO: Que, la emisión del duplicado por pérdida está basado en un acto revestido de la fe pública del notario actuante como lo es una declaración jurada mediante acto auténtico, la cual es definida mediante el artículo 20 de la Ley 140-15 como: “*La fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa.”*

CONSIDERANDO: Que, por igual, no podemos poner en tela de juicio la declaración dada por el compareciente señor **Michael Stewart Johnson**, debido a que, estaríamos transgrediendo el debido proceso de ley, puesto que, conforme el artículo 20, párrafo de la Ley 140-15, *“todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación.”*

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo estipulado, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de **Especialidad**, establecido en la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece que: *“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”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes esbozados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que la actuación solicitada está basada en un documento revestido de la fe pública de un notario actuante y que, no ha sido atacada por las vías correspondiente, además, se verifica la calidad que posee la persona compareciente respecto a la sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná, y acoge la rogación original; 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 Samaná, 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 el Criterio de Especialidad, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, debidamente representada por el señor **Michael Stewart Johnson**, en contra del oficio núm. O.R. 184160, relativo al expediente registral núm. 5642301213, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a realizar la ejecución registral que se deriva del expediente registral No. 5642300219, inscrito en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintitrés

(2023), a las 11:48:44 a.m., contenido de solicitud de Duplicado por Pérdida, en virtud de la Compulsa Notarial de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), respecto al Acto Auténtico núm. 30, Folio núm. 39, de fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Dra. Marubenny del C. Pujals Pierrot, notario público de los del número de Samaná, con matrícula No. 4193, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 105-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 64,965.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000105009*”, y en consecuencia, emitir el Duplicado del Certificado de Título por pérdida, a favor de la sociedad comercial **Acantilados, S.R.L.**, respecto al inmueble antes descrito.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a cancelar el asiento registral contenido 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/nbog