



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00088

FECHA
25-05-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0694

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de mayo 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 cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Estanislá Evangelista Holguín, Raúl Yavet Suárez Evangelista y Rafael Pantaleón Suárez Evangelista**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteros, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 047-0008711-9, 047-0168239-7 y 047-0099642-6, domiciliados en la calle Basilio Gil del sector de San Antonio, No. 20, en la ciudad de La Vega, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado al **Lic. Miguel Ángel Tavarez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 047-0137500-0, teléfono No. 809-573-1789, correo electrónico tavarez.miguel@gmail.com, con estudio profesional abierto en la calle Los Mora, en el sector de Arenoso, Km 1 ½ de la Av. Pedro A. Rivera, segundo nivel del edificio EMTAPECA, de la ciudad de Concepción de la Vega, provincia La Vega, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.188322, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642311022.

VISTO: El expediente registral No. 3642308101, inscrito en fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:19:00 p.m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado por Pérdida, en virtud de la compulsas del Acto Notarial No.07/2023 fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el **Lic. Luis Alberto Almonte Marmolejos**, notario público del municipio de La Vega, matrícula No.5634; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, con extensión superficial de 6,566.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200057679”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por

el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio No. O.R.186958, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 3642311022, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:09:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado Oficio No. O.R.186958, 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. 130/2023, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Alfredo Ant. Valdez Núñez**, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega; mediante el cual los señores **Raúl Yavet Suárez Evangelista, Ángela Awilda Suárez Evangelista, Rafael Pantaleón Suárez Evangelista y Calicarlo Suárez Evangelista**, notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Héctor B. del Espíritu Santo Luis Paulino**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, con extensión superficial de 6,566.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200057679”*.

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 No. O.R.188322, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642311022, concerniente a la solicitud de reconsideración de emisión de Duplicado por Pérdida, en virtud de la compulsua del Acto Notarial No.07/2023 fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el **Lic. Luis Alberto Almonte Marmolejos**, notario público del municipio de La Vega, matrícula No.5634; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, con extensión superficial de 6,566.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200057679”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de mayo 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.

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).

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 No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Héctor B. del Espíritu Santo Luis Paulino**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 130/2023, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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 observa 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, en expediente original se solicitó la emisión del Duplicado por Pérdida de los derechos del finado **Rafael Pantaleón Suárez Fernández** sobre el inmueble de referencia; **ii)** que, dicho expediente fue rechazado por haberse transferido el inmueble a favor del señor **Héctor B. del Espíritu Santo Luis Paulino**; **iii)** que, la Sentencia que dio origen a los derechos del señor Héctor fue casada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por lo que no es válida para sustentar la transferencia ejecutada a su favor; **iv)** que, se interpuso Recurso de Reconsideración y días después pretendimos depositar Acto de notificación, pero el departamento de recepción lo impidió; **v)** que, el Registro de Títulos declaró inadmisibles el Recurso de Reconsideración por no haber notificado al titular registral, aun cuando la parte interesada había manifestado interés en depositar la notificación; **vi)** que, en tal sentido, y en vista de que constan depositadas todas las documentaciones requeridas, que sea acogida la emisión de Duplicado por Pérdida de los derechos registrados del señor **Rafael Pantaleón Suárez Fernández**, con relación al inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: “... *el señor Rafael Pantaleón Suárez Fernández no tiene derechos registrados en la Parcela No. 1818-A, del Distrito Catastral No. 11, del municipio y provincia de Santiago, por lo que, los solicitantes carecen de calidad*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional tiene a bien resaltar que, según compulsas del Acto Notarial No.07/2023 fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el **Lic. Luis Alberto Almonte Marmolejos**, notario público del municipio de La Vega, matrícula No.5634, se ha verificado que, los señores **Raúl Yavet Suárez Evangelista, Ángela Awilda Suárez Evangelista, Rafael Pantaleón Suárez Evangelista y Calicarlo Suárez Evangelista** declaran ser los únicos herederos del señor **Rafael Pantaleón Suárez Fernández** y que este último, antes de su fallecimiento, era propietario del inmueble de referencia, por lo que solicitan sea emitido el Duplicado del Certificado de Títulos por Pérdida.

CONSIDERANDO: Que, conforme nuestros originales sobre el inmueble de referencia, se encuentra inscrito el asiento registral contentivo de: “No. 336091319. **Derecho de Propiedad**, a favor de **Héctor Bienvenido del Espíritu Santo Luis Paulino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.047-0008831-5, soltero. El derecho fue adquirido a **Rafael Pantaleón Suárez Fernández**, mayor de edad. El derecho tiene su origen en **Transferencia**, según consta en el documento No. 201900179, de fecha 14 de noviembre del año 2019, Sentencia emitida por la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, corregida por la Resolución No. 202000072, de fecha 01 de septiembre del 2020, emitida por el mismo Tribunal; inscrito en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 10:26:00 a.m.”

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que el 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, si bien el artículo 87 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) insta que: “cuando el Duplicado del Certificado de Títulos que avala el derecho de propiedad de un de cujus se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos podrán solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado...”, lo cierto es que esta disposición solo es aplicable a los derechos vigentes de un de cujus, no configurándose en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y en virtud de la normativa aplicable, no procede la emisión del Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, a requerimiento de los señores **Raúl Yavet Suárez Evangelista, Ángela Awilda Suárez Evangelista, Rafael Pantaleón Suárez Evangelista y Calicarlo Suárez Evangelista**, sobre los derechos del señor **Rafael Pantaleón Suárez Fernández**, toda vez que el inmueble de referencia fue transferido en su totalidad a favor del señor **Héctor B. del Espíritu Santo Luis Paulino**.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “el derecho registrado existe y que pertenece a su titular” y el de **Publicidad**, el cual establece: “la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia” (sic).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, por los motivos antes expuestos; por lo que, en consecuencia, se confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 77 y 92 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 36, 48, 87, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 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 los señores **Estanislav Evangelista Holguín, Raúl Yavet Suárez Evangelista, Rafael Pantaleón Suárez Evangelista y Calicarlo Suárez Evangelista**, en contra del oficio No. O.R.188322, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642311022; y, en consecuencia, confirma 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 Santiago de los Caballeros, 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.

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

RJNG/rmmp