



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00017

FECHA
13-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0040

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), 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 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 ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Yenny del Carmen Martínez Núñez de Ramos**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electora núm. 032-0032482-4, y el señor **Pedro Humberto Rafael Ramos Veras**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0026324-6, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle principal núm. 14, del sector Guazumal, del municipio y provincia Santiago, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Joel Toribio del Rosario**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0013902-9, con estudio profesional abierto en la calle José Agustín Acevedo núm. G-23, del sector Jardines Metropolitanos, del municipio y provincia Santiago, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R. 213864, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642341318.

VISTO: El expediente registral núm. 3642338288, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:58:31 a.m., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida de la anterior constancia anotada, mediante la Compulsa Notarial de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico núm. 074-074-2023, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6123, contentivo de declaración jurada de pérdida; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. B-4, cuarto nivel, del condominio Residencial Torre de Kyrie, con una superficie de 295.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar núm.*

5-006-11939, Manzana núm. 1011, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio y provincia Santiago; identificada con la matrícula núm. 0200013713”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio núm. O.R. 209869, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral núm. 3642341318, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:13:38 a.m., contenido de acción en reconsideración, en contra del oficio núm. O.R. 209869, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante instancia de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Joel Toribio del Rosario; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. B-4, cuarto nivel, del condominio Residencial Torre de Kyrie, con una superficie de 295.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 5-006-11939, Manzana núm. 1011, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio y provincia Santiago; identificada con la matrícula núm. 0200013713”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. B-4, cuarto nivel, del condominio Residencial Torre de Kyrie, con una superficie de 295.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 5-006-11939, Manzana núm. 1011, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio y provincia Santiago; identificada con la matrícula núm. 0200013713”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. O.R. 213864, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642341318; concerniente a la solicitud de acción en reconsideración, en contra del oficio núm. O.R. 209869, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, emitido en relación al expediente registral núm. 3642338288, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:58:31 a.m., contenido de solicitud de duplicado por pérdida de la anterior constancia anotada, mediante la Compulsa Notarial de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico núm. 074-074-2023, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6123, contenido de declaración jurada de pérdida; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. B-4, cuarto nivel, del condominio Residencial Torre de Kyrie, con una superficie de 295.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 5-006-11939, Manzana núm. 1011, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio y provincia Santiago; identificada con la matrícula núm. 0200013713”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil

veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles 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.

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, fue solicitado el duplicado por pérdida de la anterior constancia anotada, relativo a los derechos de la señora **Yenny del Carmen Martínez Núñez de Ramos**, sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento núm. B-4, cuarto nivel, del condominio Residencial Torre de Kyrie, con una superficie de 295.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 5-006-11939, Manzana núm. 1011, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio y provincia Santiago; identificada con la matrícula núm. 0200013713*”; **ii)** que, por un error meramente involuntario deslizado sobre la Compulsa Notarial de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico núm. 074-074-2023, la misma fue emitida sin hacer constar los testigos instrumentales requeridos por la ley; **iii)** que, debido a este error tipográfico la actuación primigenia fue rechazada; **iv)** que, haciendo uso de los recursos administrativos, fue solicitada la reconsideración de la calificación negativa, aportándose para el recurso una nueva compulsa notarial, corregida, siendo agregados los nombres y generales de los testigos instrumentales; **v)** que, a pesar de lo anterior, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procedió a declarar inadmisibles el recurso debido a que el acto que dio origen a la rogación inicial fue modificado; **vi)** que, no existe tal modificación puesto que se trata de una corrección de un acto auténtico previamente firmado conforme se verifica en la copia del mismo aportada en la solicitud de reconsideración; **vii)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, consideró que la actuación primigenia, sometida bajo el expediente registral núm. 3642338288, debía de ser rechazada, en atención a que: “*la compulsa notarial de declaración jurada de pérdida de certificado de título núm. 074-074-2023, de fecha 14 de julio del 2023, legalizado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario para el municipio de Santiago, matrícula núm. 6123, fue instrumentada sin testigos, situación que se contrapone a lo establecido en el artículo 51, párrafo I de la Ley 140-15 sobre notariado en la República Dominicana (...)*” (Sic.).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es oportuno señalar la decisión emitida por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros en relación a la solicitud de reconsideración mediante el acto impugnado, en atención a que: “*se declara inadmisibles el presente Recurso de Reconsideración, en virtud de que el acto que dio origen a la presente rogación fue modificado (...)*” (Sic.).

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es importante señalar que, el expediente registral núm. 3642338288, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:58:31 a.m., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida de la anterior constancia anotada, se encuentra depositada como documento base de la actuación registral la Compulsa Notarial de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico núm. 074-074-2023, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6123, en la cual se verifica que no se encuentran reflejadas los testigos instrumentales requeridos al efecto del acto auténtico (Subrayado de nuestra autoría).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, bajo el expediente registral núm. 3642341318, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:13:38 a.m., contentivo de acción en reconsideración, fue depositada una nueva copia de la Compulsa Notarial de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico núm. 074-074-2023, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6123, mediante el cual se pretende sustituir el documento aportado en el expediente primigenio, a saber el expediente registral núm. 3642338288; trayendo como resultado la variación del acto que sustenta la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación de los principios registrales de **rogación y prioridad** (Subrayado y resaltado de nuestra autoría).

CONSIDERANDO: Que, sobre el aspecto de la aportación de la nueva documentación aportada es bueno señalar lo establecido en el **principio de rogación**, el cual indica que: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”*; y, por su parte, el **principio de prioridad**, hace referencia a: *“La preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente”*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los principios registrales estipulados anteriormente, no se puede modificar la rogación original realizada, a través de la solicitud de reconsideración, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan por ante los Registros de Títulos deben ser requeridas de manera expresa (**principio de rogación**), y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (**principio de prioridad**).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución núm. 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 168, lo siguiente: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, **no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos**, ni el documento en que se fundamenta”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente pretende variar el

documento de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en los **principios de rogación y prioridad**; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros, 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*),

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 **Yenny del Carmen Martínez Núñez de Ramos**, en contra del oficio núm. O.R. 213864, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642341318; y en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, por los motivos expresadas, conforme al 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/nbog