



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00046**

FECHA  
**20-03-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-0370**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Altagracia Hernández Reynoso**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1119375-1, domiciliada y residente en la calle Respaldo 2da, casa No. 30, sector Villa Faro, municipio Santo Domingo Este, debidamente representada por el Dr. Fabio Rodríguez Sosa, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0972252-0, con estudio profesional abierto en la Manzana No. 17, Casa No. 02, Residencial Don Paco III, , municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio núm. ORH-00000103337, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024032034.

VISTO: El expediente registral núm. 9082023784751, (expediente primigenio) inscrito en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:40:19 a. m., contenido de solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, Corrección de Error Material y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa Notarial del acto marcado con el No. 64/2023, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Dr. Carlos José Espiritusanto Germán, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 850, contenido de declaración jurada de pérdida de Certificado de Título, suscrito por la señora Altagracia Hernández Reynoso; **b)** Instancia contentiva de solicitud de revisión por causa de error

material, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); c) Acto bajo firma privada de fecha cinco (05) de julio del año mil novecientos noventa y cinco (1995), suscrito entre los señores **Roberto Walter Hug**, en calidad de vendedor; **Altagracia Hernández Reynoso**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Fabio Rodríguez Sosa, notario público del municipio de Sabana de La Mar, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 584-A, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 120.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.2400057848*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000102402, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 9082024032034, inscrito en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:40:19 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio núm. ORH-00000102402, 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 marcado con el No. 492-2024, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eugenio Rosario, alguacil Ordinario de la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Robert Walter Hug**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 584-A, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 120.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.2400057848*”.

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. ORH-00000103337, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 9082024032034; concerniente a la acción en reconsideración de la inscripción de solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, Corrección de Error Material y Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 584-A, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 120.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.2400057848*”, a favor de la señora **Altagracia Hernández Reynoso**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro

(2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de febrero 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 trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en el expediente registral núm. 9082024032034, figuran como personas involucradas los señores los señores: i) **Altagracia Hernández Reynoso**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Roberto Walter Hug**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Roberto Walter Hug**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 492-2024, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eugenio Rosario, alguacil Ordinario de la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata.

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, el Registrador de Títulos que emitió el Certificado de Títulos a favor del señor Robert Walter Hug cometió un error material al consignar su nombre como Roberto, conforme se verifica en la certificación de la Junta Central Electoral anexa; ii) que, el señor Robert Walter Hug transfirió el inmueble de referencia a la señora Altagracia Hernández Reynoso, mediante acto bajo firma privada de fecha cinco (05) de julio del año mil novecientos noventa y cinco (1995); iii) que, en el transcurso de los años, se extravió el duplicado del Certificado de Títulos; iv) que, al tenor de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la expedición de un nuevo duplicado por pérdida del certificado de título, se proceda a la corrección del nombre del titular registral y sea acogida la transferencia del inmueble identificado como “*Parcela No. 584-A, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 120.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.2400057848*”, en favor de la señora Altagracia Hernández Reynoso.

---

<sup>1</sup> 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 del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“RECHAZAR, el presente expediente en virtud de que la Sra. ALTAGRACIA HERNANDEZ REYNOSO, no tiene calidad para solicitar la emisión de un nuevo duplicado de dueño por pérdida del anterior, ...”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una acción en reconsideración en contra del oficio de rechazo, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando, su decisión en lo siguiente: *“DECLARAR inadmisibile el presente recurso de reconsideración, en vista de que no fue depositado el acto de alguacil que notifique a las partes involucradas la interposición del mismo”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, para la valoración el fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el presente expediente, así como los sistemas de investigación registral, hemos verificado que, el señor **Roberto Walter Hug**, suizo, mayor de edad, soltero, portador de la cédula No. 538284-01, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud de Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 17 de diciembre del año 1996, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 19 de diciembre de 1996, publicitado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro No.1491, Folio No.6, Hoja No.12.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, conforme nuestros originales, el inmueble de referencia, se encuentra inscrito a favor del señor **Roberto Walter Hug**, sin embargo, la declaración realizada en virtud del acto auténtico marcado con el núm. 64/2023, veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Dr. Carlos José Espiritusanto Germán, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 850, contentivo de Declaración Jurada por pérdida de Certificado de Título, fue suscrito por la señora Altagracia Hernández Reynoso, en calidad de compradora.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que el artículo No. 92, párrafo 3, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado 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, el artículo 64, letra c, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución No. 788-2022), dispone que: son irregularidades insubsanables, entre otras, *“**la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata**”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, artículo 24, punto 57, letra a) de la Resolución No. DNRT-DT-2023-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2023, emitida por esta Dirección Nacional, dispone que: *“el duplicado o extracto de certificado de título, por pérdida, deterioro o destrucción, consiste en reemplazar un Duplicado o Extracto de Certificado de Título, por otro de igual naturaleza y que avale el mismo derecho real que el anterior, en vista de que el producto objeto de sustitución está perdido, destruido o deteriorado. La solicitud de esta operación debe contener, documento base: Declaración jurada del propietario, instrumentada con motivo de la pérdida, deterioro o destrucción del duplicado o extracto del certificado de título/constancia anotada o certificación de registro de acreedores o certificación de derechos reales accesorios, en la que se haga constar la circunstancia de la pérdida, deterioro o destrucción, si aplica, así como indicando si ha realizado alguna operación que afecte el inmueble, debiendo realizarse las comprobaciones necesarias”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el efecto del sistema registral dominicano se concretiza en que el derecho registrado es constitutivo y convalidante, considerándose realizado el registro una vez se inscribe. Por consiguiente, mientras no se materializa ante el Registro de Títulos positivamente el derecho real, carga o gravamen, no se considera registrado el mismo.

CONSIDERANDO: Que, destacan entre los criterios rectores del sistema registral los principios de legitimidad y tracto sucesivo, consistentes en que el derecho registrado existe y pertenece a su titular y que para una persona disponer de un derecho registrado, el mismo debe constar previamente inscrito en el Registro de Títulos, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, según la normativa aplicable, no procede la emisión del duplicado de Certificado de Título por pérdida, a requerimiento de la señora Altagracia Hernández Reynoso, ya que dicha señora no posee calidad para realizar la referida actuación registral, atendiendo que no ha sido registrado el derecho de propiedad a su favor.

CONSIDERANDO: Que, entre los cánones que conforman la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que **pertenezca a su titular**; cuestión que no ha podido ser comprobada en el caso de la especie (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), artículo 9 y 15 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

**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 **Altagracia Hernández Reynoso**, en contra del Oficio No. ORH-00000103337, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024032034.

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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/rmmp