

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00074

FECHA
14-06-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1487

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de junio 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 veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **María Mauad Brinz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0087602-8, domiciliada y residente en Avenida Abraham Lincoln, Núm. 401 la Esperilla Santo Domingo Distrito Nacional, debidamente representada por los Lcdos. Dionisio de la Cruz Martínez y Víctor Gregorio Ramírez Jorge, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 001-0618095-3 y 001-1700949-8, con estudio profesional abierto en la Avenida Jacobo Majluta casi Esquina Avenida Hermanas Mirabal, Plaza Touriñan, local 401, 402 y 404, del 4to nivel, Mirador Isabela Villa Mella Santo Domingo Norte, Provincia de Santo Domingo.

En contra del Oficio núm. ORH-00000109801, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024253837.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024253837, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 05:12:25 p. m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, en virtud de los siguientes documentos: **a)** La primera copia del acto auténtico Núm. 53-2024, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lic. Julio Cesar Peña Ovando abogado notario público del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3718, contentivo de declaración jurada de pérdida de Certificado de Título, suscrita por la señora María Mauad Brinz; **b)** La instancia contentiva de solicitud de duplicado por pérdida, de fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Lic. Víctor G. Ramírez Jorge

abogado apoderado, en relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **108-F-6-B-5-A**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **706.90**, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula Núm. **0100346386**”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **108-F-6-B-5-A**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **706.90**, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula Núm. **0100346386**”.

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-00000109801, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024253837, inscrito el diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 5:12 pm; concerniente a la solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 53-2024, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lic. Julio Cesar Peña Ovando abogado notario público del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3718, contentivo de declaración jurada de pérdida de Certificado de Título, suscrita por la señora **María Mauad Brinz**; en relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **108-F-6-B-5-A**, del Distrito Catastral Núm. **02**, con una extensión superficial de **706.90**, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula Núm. **0100346386**”; propiedad de la señora **María Mauad Brinz**.

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, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la material.

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, 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, procuraba la solicitud de emisión de duplicado del certificado de título por pérdida, del inmueble antes descrito, en favor de la propietaria la señora **María Mauad Brinz**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000109801, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: i) que, en fecha 17 de mayo del 2024, la señora María Mauad Brinz, en calidad de propietaria, solicita la emisión de un duplicado por pérdida concerniente al inmueble identificado como: *Parcela Núm. 108-F-6-B-5-A, del Distrito Catastral Núm. 02, del Distrito Nacional*; el cual fue rechazado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en vista de que actualmente existe un proceso judicial relacionado al inmueble cuyo título es solicitado por pérdida, incurriendo en la inobservancia de los medios de pruebas aportados para apoyar sus pretensiones, como ejemplo: la copia del certificado de título no. 65-1596, de fecha 7 de abril del año 1965, en la que se evidencia la fecha y la forma de como la recurrente adquirió el inmueble; iii) que, al momento de adquirir la propiedad del mismo, su estado civil era soltera, puesto que no se había casado con el señor Luis Máximo Jacobo Armach, con quien contrajo nupcias en fecha en fecha 14 de abril del año 1969, por lo que dicho inmueble no es parte de la masa sucesoral del finado Luis Máximo Jacobo Armach; v) que, mediante el acto auténtico núm. 53-2024, contentivo de declaración jurada por pérdida, se hace constar como motivo de la solicitud que, se ha extraviado el duplicado del certificado de título del inmueble, puesto que fue entregado a su hija Karla María Jacobo Mauad, y no obstante, haber sido requerida su entrega en varias ocasiones, mediante los actos de alguacil Núm. 40/2024 y 52/2024, de fechas veinte (20) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) y primero (1) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); vi) que, a raíz de este requerimiento, se solicita que se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la emisión del duplicado del certificado de título por pérdida, para que sea cancelado el anterior;

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, indicando lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente contentivo de solicitud de duplicado por pérdida, en vista de que actualmente existe un proceso judicial relacionado al inmueble cuyo título es solicitado por pérdida, y por el Registro de Títulos ser un órgano administrativo esta situación debe ser conocida por el tribunal apoderado”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, luego de verificar nuestros asientos originales, el libro diario y los sistemas de registro, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos a saber:

- a) Que, mediante el expediente núm. 0322023481275, inscrito en fecha 19 de septiembre del año 2023, a las 9:14:33am., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida, la registradora de títulos del Distrito Nacional, en el ejercicio de la función calificadora, en fecha 23 de noviembre del año 2023,

solicitó la comparecencia de la señora **María Mauad Brinz**, en la cual, ratifica la solicitud de duplicado por pérdida.

- b) Que, como resultado de la comparecencia, en fecha 12 de diciembre del año 2023, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la solicitud de expedición de pérdida del duplicado del certificado de título.
- c) Que, en fecha 17 de mayo del año 2024, a las 5:12:25pm, mediante el expediente núm. 0322024253837, fue inscrita nuevamente la rogación relativa solicitud de duplicado por perdida, objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizadas las investigaciones correspondientes y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta dirección nacional ha podido comprobar que la señora **María Mauad Brinz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 108400 Serie núm. 1era, es la titular del derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“Parcela núm. 108-F-6-B-5-A, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 706.90, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, matrícula núm. 0100346386”*.

CONSIDERANDO: Que, la señora **María Mauad Brinz** en su calidad de propietaria del inmueble antes descrito, ha solicitado ante Registro de Títulos del Distrito Nacional, que le sea expedido por pérdida un nuevo duplicado del certificado de título que avala su derecho de propiedad, ya que el mismo no se encuentra en su poder ante las circunstancias que detalla en la declaración jurada que sustenta la solicitud mediante primera copia del acto auténtico Núm. 53-2024, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lic. Julio Cesar Peña Ovando abogado notario público del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3718.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo núm. 92, párrafo 3, de la Ley núm. 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.”*

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo expuesto, se puede evidenciar que quien solicita el duplicado de certificado de título por pérdida es quien ostenta la calidad de propietaria del inmueble en cuestión y ha dejado constancia de la circunstancia por la cual no posee este documento, por tanto, está facultada para presentar esta actuación registral conforme la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, respecto a que existen publicitadas anotaciones preventivas y litis sobre derechos registrados relacionadas al inmueble cuyo duplicado es requerido por pérdida, es importante resaltar que esta condición no limita la expedición de duplicados o extractos de certificado de título a los titulares del derecho de propiedad que lo requieran, siempre que se cumpla con los principios, en este caso,

especialmente con el *Principio de Legitimidad*, en cuanto a que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, contrario a lo indicado por el Registro de Títulos, en cuanto a que esta situación debe ser conocida por el tribunal apoderado de los procesos judiciales, es importante resaltar que, el Registro de Títulos es el órgano competente para expedir duplicado del Certificado de Título y/o Constancia Anotada, si la actuación cumple con los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

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 cumple la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, los principios registrales, el Reglamento General de Registro de Títulos, y la disposición técnica de Requisitos para Actuaciones registrales, además, se verifica la calidad de la señora **María Mauad Brinz** como propietaria del inmueble objeto de este recurso; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *“Principio de eficacia: 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”*.

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 del Distrito Nacional 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), artículo 3, numeral 6, de la Ley 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **María Mauad Brinz**, en contra del oficio Núm. ORH-00000109801, de fecha veintiuno (21) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral

Núm.0322024253837; y, en consecuencia, revoca 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veinte cuatro (2024), a las 5:12:25p.m., contenido de solicitud de Duplicado por perdida, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 108-F-6-B-5-A, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 706.90, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matricula Núm. 0100346386” y en consecuencia:*

- i. Emitir el Duplicado del Certificado de Título por pérdida, a favor de la señora **María Mauad Brinz**, respecto al inmueble antes descrito.
- ii. Practicar el asiento registral del duplicado por perdida en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contenido de 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.

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