



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00075

FECHA
18-06-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1420

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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 quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Antonio Vidaly Genao Jimenez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 224-0007236-3, domiciliado y residente en 5-170 Churchill, Greenfield Park, Quebec, J4N 2M3, Canadá, accidentalmente en Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representado por el Dr. Whenshy Wilkerson Medina Sanchez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1157439-8, con estudio profesional abierto en el Núm.1553, de la Avenida Independencia, Edif. X-2, 2do. Piso, Apto Núm. 7, Centro de los Héroes, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio núm. O. R. 223527, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372413897.

VISTO: El expediente registral núm. 4372410507, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:56:00 a. m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** La primera copia del acto auténtico Núm. 15, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lic. Fernando Augusto Mayans Escobar, abogado notario público de los del número de Higüey, con matrícula Núm. 5835, contentivo de declaración jurada de pérdida de Certificado de Título, suscrito por el señor Antonio Vidaly Genao Jimenez; **b)** El original del acto auténtico contentivo de la declaración Jurada de pérdida del certificado de títulos, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Lic. Fernando Augusto Mayans Escobar, abogado notario público

de los del número de Higüey con matrícula Núm. 5835 ; c) Acto bajo firma privada de fecha cinco (02) de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre el señor **Silvano Turrin**, en calidad de vendedor; **Antonio Vidaly Genao Jimenez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por Gina Mireya Quezada Bautista, Vicecónsul de la Republica Dominicana, en Montreal, Canadá, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-201, identificada como 501288297169: A-201, del condominio VILLA CAOBA, con una extensión superficial de 188.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 3000025580*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. O. R.220614, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 4372413897, inscrito en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:09:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del citado Oficio núm. O. R. 223527, 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 Núm. 320-2024, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ricardo J. Baez Monegro, alguacil Ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, D. N., por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Silvano Turrin**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-201, identificada como 501288297169: A-201, del condominio VILLA CAOBA, con una extensión superficial de 188.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 3000025580.*”

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.223527, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372413897; concerniente a la acción en reconsideración de la inscripción de solicitud de emisión de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida y Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-201, identificada como 501288297169: A-201, del condominio VILLA CAOBA, con una extensión superficial de 188.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 3000025580*”, a favor de del señor **Silvano Turrin**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro

(2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de mayo 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.

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. 4372413897, figuran como personas involucradas los señores los señores: i) **Silvano Turrin**, en calidad de vendedor y propietario del inmueble que nos ocupa. ii) **Antonio Vidaly Genao Jimenez**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Silvano Turrin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 320-2024, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ricardo J. Baez Monegro, alguacil Ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, D. N.; 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 señor Silvano Turrin transfirió el inmueble de referencia al señor Antonio Vidaly Genao Jimenez, mediante acto bajo firma privada de fecha dos (02) de octubre del año dos mil veinte (2020); ii) que, en una mudanza se extravió el certificado de título duplicado del dueño; iii) que, al tenor de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Higüey, la expedición de un nuevo duplicado por pérdida del certificado de título y sea acogida la transferencia del inmueble identificado como *“Unidad Funcional Núm. A-201, identificada como 501288297169: A-201, del condominio VILLA CAOBA, con una extensión superficial de 188.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 3000025580”*, en favor del señor Antonio Vidaly Genao Jimenez.

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 del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Higüey, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*RECHAZAR, el presente expediente en virtud de que el señor Antonio Vidaly Genao Jimenez, no tiene calidad para solicitar la emisión de un nuevo duplicado de dueño por pérdida del anterior por no ser el titular registral del inmueble, ...*” (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 **Silvano Turrin**, canadiense, mayor de edad, soltero, portador de identificación nacional/pasaporte núm. T6508-020867-04/QA181637, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 10 de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Títulos de Higüey el día 03 de abril del 2013, publicitado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro Núm.1083, Folio Núm.108, Hoja Núm.0015.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, conforme figura en nuestros originales, el inmueble de referencia, se encuentra inscrito a favor del señor **Silvano Turrin**, sin embargo, la declaración realizada en virtud de la primera copia del acto auténtico marcado con el núm. 15, cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Lic. Fernando Augusto Mayans Escobar, notario público de los del número de Higüey, matrícula Núm. 5835, contentivo de Declaración Jurada por pérdida de Certificado de Título, fue suscrito por el señor Antonio Vidaly Genao Jimenez, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que 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, 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: “*La solicitud de esta operación debe contener como 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; de igual manera que, para una persona disponer de un derecho registrado, el mismo debe constar previamente inscrito en el Registro de Títulos, respectivamente, cuestión que no ha podido ser comprobada en el caso de la especie respecto de quien suscribe la declaración jurada.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, según la normativa aplicable, no procede la emisión del duplicado de Certificado de Título por pérdida, a requerimiento del señor **Antonio Vidaly Genao Jimenez**, ya que dicho señor 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 artículos 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, 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 Higüey; 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 Higüey 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 el señor **Antonio Vidaly Genao Jimenez**, en contra del Oficio No. O.R.223527, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372413897.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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/gmgj