

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00079

FECHA
27-06-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1536

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por las señoras **Laura Camarena Mañana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1900276-4 y **Olga Camarena Mañana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1900276-4, a través de su representante **Alejandro Ramírez Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-1560885-8, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especial a los **Lcdos. Felicia Santana Parra**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0275426-4 y **Robert López Díaz**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 402-0048923-1, con estudio profesional abierto en común en la oficina jurídica J.J. Roca & Asociados, sito edificio J.A. Roca Suero, calle El Vergel, núm. 45-A, El Vergel, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana. Correo: fsantana@jjrocalaw.com y a.ramirez@jjrocalaw.com. Teléfono: 809-567-6771.

En contra del oficio Núm. ORH-0000109062, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 0322024221668 emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322024158087, inscrito el día veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:43:25 p. m., contentivo de solicitud de Duplicado por Pérdida, en virtud de los siguientes documentos: a) la primera copia del acto auténtico No. 10, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lcdo. Felipe Alberto Noboa Pereyra, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4747; b) la primera copia del acto auténtico No. 11, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lcdo. Felipe Alberto Noboa Pereyra, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4747; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000107505, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024221668, inscrito el primero (1°) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:55:05 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000107505, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 605.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100192268”*.

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 Núm. ORH-0000109062, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 0322024221668 emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de solicitud de Extractos de Constancia Anotada por Pérdida, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 605.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100192268”*; propiedad de **Laura Cristina Camarena Mañana y Olga María Camarena Mañana**.

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 nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha seis (06) del mes de junio 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 materia¹.

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 interpuesta 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, procura la solicitud de Extractos de Constancia Anotada por Pérdida, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000107505, de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que la declaración jurada por pérdida no fue realizada por las propietarias del inmueble en cuestión; **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, mediante

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

la cual dicho órgano registral confirma su calificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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, tomando en cuenta que la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos de aplicación no prohíben que un acto auténtico sea firmado por un mandatario, el derecho común fungiría como derecho supletorio de las carencias de la ley en virtud de su principio octavo; **ii)** que, el Registro de Títulos soslayó el artículo 1984 del Código Civil, el cual explica el concepto de mandato o procuración; **iii)** que, el referido órgano registral eludió las características del mandato conferido al señor **Alejandro Ramírez** para firmar este tipo de documentos, por razón del numeral tercero del poder consular núm. MIA-2024-2-217, de fecha 15 de febrero del año 2024, constituyendo este un mandato especial para un fin específico, al tenor del citado artículo; **iv)** que, durante el análisis del expediente se desconoció los principios generales del derecho del mandato que en algún modo contradicen la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; **v)** que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original de Duplicado por Pérdida.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *la Compulsa notarial de Actos auténticos Nos. 10 y 11 de fecha 05 de marzo del 2024, contiene irregularidades insubsanables en su instrumentación, por no estar suscrito por las propietarias del inmueble (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración el fondo del presente recurso jerárquico, luego de verificados los sistemas de investigación registral, se constata que, **Olga Camarena Mañana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1900276-4 y **Laura Camarena Mañana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1900276-4, adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud de Resolución Núm. 20113847, de fecha 05 del mes de septiembre del año 2011, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original, Sala II, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 21 de septiembre del año 2011, a las 03.27.00 p.m., publicitado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro Núm. 3485, Folio Núm. 199, Hoja Núm. 013.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, es oportuno señalar que, figura depositado el Poder Consular Núm. **MIA/2024-2-217**, de fecha 15 del mes de febrero del año 2024, instrumentado por Carla María Hernández de Grullón, vicecónsul de la República Dominicana en Miami, Estados Unidos de América, en el cual, las señoras **Olga Camarena Mañana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1900276-4 y **Laura Camarena Mañana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1900276-4, otorgan poder tan amplio y suficiente como fuese necesario al **Dr. Jaime José Roca Vila, Lcdos. Felicia Santana y Alejandro Ramírez**, para realizar las diligencias y acciones necesarias para realizar el procedimiento de emisión de pérdida del duplicado correspondiente al inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, cabe resaltar que, según figura en nuestros originales, las propietarias del inmueble objeto de la presente acción recursiva son las señoras **Olga Camarena Mañana y Laura Camarena Mañana**, sin embargo, las declaraciones descritas en los actos auténtico números 10 y 11, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), fueron realizadas por el señor **Alejandro Ramírez**, en calidad de representante de las referidas señoras.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que el artículo 92, párrafo III, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado o extracto 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 y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos, que complementa la citada ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece entre los requisitos para obtener un duplicado o extracto de certificado de título o constancia anotada, en el artículo 89, literal c, lo siguiente: *“Declaración jurada del propietario, instrumentada con motivo de la pérdida, deterioro o destrucción del duplicado o extracto del Certificado de Título, 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, que pueden hacerse ante: a) Notario público mediante acto auténtico; o b) Registrador de Títulos, siempre que cuente con los medios electrónicos para comprobar la calidad de las partes”* (Subrayado y resaltado 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, del análisis de las disposiciones señaladas, se colige que el procedimiento requerido se fundamenta en una declaración bajo juramento ante notario, en la que se debe manifestar y asegurar ciertas circunstancias relativas al documento que se declara perdido, según las normas aplicables. En ese sentido, los citados pretextos normativos limita al propietario del inmueble o en su defecto, en caso de haber fallecido a sus continuadores jurídicos, quienes efectúen la declaración jurada, debido a que los hechos que se deben asegurar se constituyen como *intuitu personae*, dado que la referencia de la circunstancia en la que se extravía y si ha realizado operaciones con el duplicado o extracto que afecten el inmueble, es una información que vincula directamente a la propia persona en su calidad de propietaria o continuadora jurídica. Destacando al respecto que, puede ser incluso sancionado como perjurio si se acredita mediante el procedimiento correspondiente que se trata de una declaración falsa, según lo contempla el Código Penal dominicano.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, se puede verificar que el mandato otorgado por las copropietarias al representante para firmar la declaración jurada por pérdida del duplicado o extracto, no establece expresamente en cuáles circunstancias se extravió y si ha realizado operaciones que afecten el inmueble, por lo que no consta evidenciado en este poder de representación que las copropietarias le hayan afirmado estos hechos y que declaró el representante bajo juramento ante notario.

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: c) la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo señalado, esta Dirección Nacional rechaza este recurso jerárquico, y confirma la calificación hecha por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según se indicará en la parte dispositiva de esta resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 64 letra “c”, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), 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;

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 las señoras **Laura Camarena Mañana** y **Olga Camarena Mañana**, a través de su representante **Alejandro Ramírez Díaz**, en contra del oficio Núm. ORH-0000109062, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 032202421668 emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: 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/jaql