

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00154

FECHA
31-10-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2351

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y un (31) días del mes de octubre 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 primero (1°) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Luis Rafael Báez Friedrich**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1422333-2 y **Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1365361-2, casados entre sí, domiciliados y residentes en la Manzana B, Núm. 23, Km- 7, Los Ríos, Distrito Nacional, debidamente representada por el **Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0193328-1, con estudio profesional abierto en la Ave. Tiradentes, esq. Fantino Falco, Plaza Naco, Segundo Nivel, Local 53, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional.

En contra del Oficio núm. ORH-00000115128, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024452068.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024452068, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:30:20 a. m., contentivo de solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 22, de fecha 11 del mes de septiembre del año 2023, instrumentado por el Lcdo. Guarocuya Ortiz Vargas, notario público de los del número de la provincia de Santo Domingo, con matrícula Núm. 6212; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 21,486.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 4-L-3,*

del Distrito Catastral Núm. 29, ubicado en la provincia de Santo Domingo; con matrícula Núm. 3000257574"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 0464-2024, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Luis Manuel Brito García, alguacil Ordinario de la 2da Sala de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **John Redden**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 21,486.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 4-L-3, del Distrito Catastral Núm. 29, ubicado en la provincia de Santo Domingo; con matrícula Núm. 3000257574”*.

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-00000115128, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024452068; concerniente a la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 22, de fecha 11 del mes de septiembre del año 2023, instrumentado por el Lcdo. Guarocuya Ortiz Vargas, notario público de los del número de la provincia de Santo Domingo, con matrícula Núm. 6212; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 21,486.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 4-L-3, del Distrito Catastral Núm. 29, ubicado en la provincia de Santo Domingo; con matrícula Núm. 3000257574”*, a favor del señor **John Redden**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1º) del mes de octubre 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud

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*).

de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **John Redden**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa; ii) **Luis Rafael Báez Friedrich y Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**, en calidad de solicitante y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **John Redden**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia, mediante el citado acto de alguacil Núm. 0464-2024, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta dirección nacional en fecha dos (02) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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, los señores **Luis Rafael Báez Friedrich y Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**, le compraron al señor **John Redden**, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 21,486.28 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 4-L-3, del Distrito Catastral Núm. 29, ubicado en la provincia de Santo Domingo; con matrícula Núm. 3000257574”*, según contrato de fecha 13 del mes de noviembre del año 1996, legalizadas las firmas por el Dr. Evaristo Coco, notario público de los del número del Distrito Nacional; ii) que, fue sometida la solicitud de transferencia por venta y por razones desconocidas, el Registro de Títulos presumió que la firma estampada en el duplicado de la constancia anotada del inmueble antes descrito era fraudulenta, por lo que procedió a remitirlo al Abogado del Estado, para que este a su vez realizara las investigaciones de lugar; iii) que, la referida oficina apoderó al Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), el cual concluyó de la siguiente manera: *“El examen pericial determinó a que la firma manuscrita que aparece plasmada en el certificado de título marcado como evidencia A, se corresponde con la firma y rasgos calígrafos del Dr. Juan Barján Mufdí”*, en ese sentido, la investigación fue remitida a la oficina correspondiente de Registro de Títulos; iv) que, ante las negativas del Registro de Títulos, fue apoderado al Tribunal de Tierras de Jurisdicción original del Departamento Central, a los fines de que sea acogida la solicitud de transferencia por venta, sin embargo, fue rechazada en virtud de que fue expedido un nuevo duplicado por pérdida, en consecuencia, perdiendo validez el que portaban los señores **Luis Rafael Báez Friedrich y Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**; v) que, no estando conforme con la decisión, fue elevado un recurso de apelación, encontrándose sobreesido, hasta tanto sea expedido un nuevo duplicado por pérdida a nombre de

John Redden; vi) que, los señores **Luis Rafael Báez Friedrich** y **Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez** han intentado en varias ocasiones la solicitud de duplicado por pérdida, obteniendo constantes oficios de rechazo, los cuales violentan todo el ordenamiento jurídico que rige las convenciones; vii) que, al tenor de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la expedición de un nuevo duplicado por pérdida de la constancia anotada correspondiente.

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 toda vez que el Sr. LUIS RAFAEL BÁEZ FRIEDRICH, debido a la falta de calidad del solicitante, ya que no posee derechos registrados sobre la parcela 4-L-3, DC. 29, la misma se encuentra registrada a favor de JOHN REDDEN, por lo que, del Sr. LUIS RAFAEL BÁEZ FRIEDRICH no tiene calidad para solicitar la pérdida del certificado de título, por lo que no cumple con los criterios de especialidad y legitimidad (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, para la valoración 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, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien indicar que, el señor **John Redden**, estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte Núm. H099552, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 22 del mes de marzo del año 1994, legalizadas las firma por la Dra. Ana Teresa Pérez Báez, publicitado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro Núm. 0965, Folio Núm. 004, Hoja Núm. 047.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, conforme nuestros originales, el inmueble de referencia, se encuentra inscrito a favor del señor **John Redden**, sin embargo, la declaración realizada en virtud del acto auténtico marcado con el núm. 22, de fecha 11 del mes de septiembre del año 2023, instrumentado por el Lcdo. Guarocuya Ortiz Vargas, notario público de los del número de la provincia de Santo Domingo, con matrícula Núm. 6212, contentivo de Declaración Jurada por pérdida de duplicado de Constancia Anotada, fue suscrito por los señores **Luis Rafael Báez Friedrich** y **Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**, bajo el alegato de la compra realizada por los mismos, en virtud del acto de venta de fecha 13 del mes de noviembre del año 1996, legalizadas las firmas por el Dr. Evaristo Coco, notario público de los del número del Distrito Nacional.

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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 64, letra c, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución Núm. 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 Núm. 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 **Luis Rafael Báez Friedrich y Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**, ya que dichos señores no poseen 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 Núm. 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 Núm. 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 Núm. 788-2022*), artículo 9 y 15 de la Resolución Núm. 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 **Luis Rafael Báez Friedrich** y **Juana Altagracia Figueroa Castillo de Báez**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000115128, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024452068.

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/jaql