

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00193

FECHA
27-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2716

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Altagracia Martínez Alcántara**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0211978-1, **Sulenny María Rodríguez Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-4211366-6 y **Swahiner Steven Rodríguez Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2717816-3, debidamente representada por la Licda. Jacqueline Lamarche Mañón, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1203112-5, con domicilio profesional abierto en la calle Interior C, Núm. 01, edificio Elián, apartamentos Núm. 204 y 205, del sector Mata Hambre, La Feria, Distrito Nacional, República Dominicana, Teléfono: 809-350-0972 y **Ruth Mery Rodríguez de Jesús**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2052842-2, **Susan Rubí Rodríguez de Jesús**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2181095-1, debidamente representadas por la Lic. Yanerys Cristina Belén Caraballo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2140390-6, domiciliada y residente en esta ciudad, con su escritorio jurídico establecido en el apartamento Núm. 202, del edificio Máster, ave. 27 de febrero, Núm. 23, Ensanche Miraflores, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000120122, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 9082024715050, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082024621854, inscrito el día veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:15:25 p. m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicados por Pérdida

de Certificado de Título, Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de los siguientes documentos: a) la primera copia del acto auténtico Núm. 287/2024, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la Lcda. Ivelisse Rivera Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3835; b) copia simple del acto auténtico Núm. 413, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Ivelisse Rivera Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3835; c) acto bajo firma privada de fecha 02 de agosto del año 2024, suscrito por **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, legalizado por la Dra. Altagracia Ramona Polanco Zarzuela, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2835, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000116926, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024715050, inscrito el tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:27:41 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de la instancia de fecha 03 de octubre del año 2024, suscrita por la Licda. Jacqueline Lamarche Mañón, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000120122, 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: El acto de alguacil No.332/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Isidro Martínez M., Alguacil de Estrado del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Altagracia Martínez Alcántara, Sulenny María Rodríguez Martínez, Swahiner Steven Rodríguez Martínez, Ruth Mery Rodríguez de Jesús y Susan Rubí Rodríguez de Jesús**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la **Asolación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, en calidad de acreedor hipotecario del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Parcela Núm. 49-REF-B-1-REF-77-REF-SUB-5, del Distrito Catastral Núm. 17, con una extensión superficial de 208.03 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400173562”*.

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-00000120122, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 9082024715050, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de solicitud de emisión de Duplicados por Pérdida de Certificado de Título, Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 49-REF-B-1-REF-77-REF-SUB-5, del Distrito Catastral Núm. 17, con una extensión superficial de 208.03 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400173562”*; propiedad de los señores **Ramón de Jesús Rodríguez Torres y Altagracia Martínez Alcántara de Rodríguez**.

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 dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre 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, 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 de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) los señores **Altagracia Martínez Alcántara, Sulenny María Rodríguez Martínez, Swahiner Steven Rodríguez Martínez, Ruth Mery Rodríguez de Jesús y Susan Rubí Rodríguez de Jesús**, en calidad de titular registral (la primera) y sucesores del señor **Ramón de Jesús Rodríguez Torres** (titular registral); ii) **Asolación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, en calidad de acreedor hipotecario del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a la **Asolación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, acreedor hipotecario del inmueble en cuestión, mediante el acto de alguacil No. 332/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Isidro Martínez M., Alguacil de Estrado del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional, en fecha dos (02) de diciembre 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 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 de Santo Domingo, procura la solicitud de emisión de por pérdida del duplicado de certificado de título y certificación de registro de acreedores y cancelación de hipoteca convencional, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000116926, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que la declaración jurada por pérdida no fue realizada por la titular registral superviviente y los sucesores del otro titular registral/de cujus del inmueble en cuestión; **c)**

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

que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por dicho órgano registral; 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, fue declarada inadmisibles la solicitud de reconsideración en virtud de que no fue depositado el acto de alguacil a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; **ii**) que, dicha institución financiera no fue notificada en vista de que no es un asunto controvertido; **iii**) que, el expediente trataba de una solicitud de emisión por pérdida de certificado de título y acreedor hipotecario que no serán retirados, puesto que existe el expediente Núm. 3101-2014-034508, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, contentivo de determinación de herederos del señor Ramón de Jesús Rodríguez Torres; **v**) que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, y en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original de emisión Duplicados por Pérdida de Certificado de Título, Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Hipoteca Convencional.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(...) en vista de que la compulsas notarial no cumple con el aspecto de fondo, por no haber declarado los señores Sulenny María Rodríguez Martínez, Swahiner Steven Rodríguez Martínez y Altagracia Alcantara, herederos y titular registral, conforme artículo 89, literal C, del Reglamento General de Registro de Títulos (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración el fondo del presente recurso jerárquico, luego de verificados los sistemas de investigación registral, se constata que, **Ramón de Jesús Rodríguez Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0211978-1 y **Altagracia Martínez Alcántara de Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0211978-1, adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 03 de noviembre del año 1999, legalizado por el Lic. Esteban Alonso Ramírez, notario público, inscrito en el Registro de Títulos de Santo Domingo el día 09 de diciembre del año 1999, a las 12:00:00 p.m., y asentado en el Libro Núm. 2454, Folio Núm. 0153.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, figura depositado el acta de defunción Núm. 000098, libro Núm. 00022, folio Núm. 0098, en la cual se certifica el fallecimiento del señor **Ramón de Jesús Rodríguez Torres**, cotitular registral, en fecha 15 del mes de octubre del año 2021, además de la copia simple del acto auténtico Núm. 413, de fecha 19 del mes de julio del año 2023, mediante el cual se determinan los herederos del mismo, siendo estos conforme el precitado documento, los señores: **Sulenny María Rodríguez Martínez, Swahiner Steven Rodríguez Martínez, Ruth Mery Rodríguez de Jesús y Susan Rubí Rodríguez de Jesús**, encontrándose depositadas por igual las copias de las actas de nacimiento de dichos señores.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo expuesto, se puede evidenciar que los señores **Sulenny María Rodríguez Martínez, Swahiner Steven Rodríguez Martínez, Ruth Mery Rodríguez de Jesús y Susan Rubí Rodríguez de Jesús**, son quienes tienen vocación sucesoral sobre los bienes del señor **Ramón de Jesús Rodríguez Torres**, conforme se pudo valorar con la documentación aportada a tales fines, y por lo tanto,

conforme la normativa ante citada, ostentan la calidad (junto con la señora **Altagracia Martínez Alcántara de Rodríguez**), para realizar la declaración jurada de pérdida, del duplicado del Certificado de Título y Certificación de Registro de Acreedor, del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

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), y a su vez el artículo 93, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), respecto de la solicitud de duplicado o extracto del Certificado de Título y/o Constancia Anotada, en caso de sucesiones establece que: *“Cuando el duplicado o extracto del Certificado de Título que avala el derecho de propiedad de un de cuius se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos pueden solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado o extracto dando cumplimiento a los requisitos previamente establecidos para tales propósitos. Junto con su solicitud, deben depositar: copia certificada del acta de defunción, un acto de notoriedad en el que hagan constar sus calidades, y demás requisitos establecidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, si los hubiere”* (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, cabe resaltar que la declaración descrita en el acto auténtico Núm. 287/2024, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), fue realizada por la Licda. Jaqueline Lamarche Mañón, en calidad de representante de los señores **Altagracia Martínez Alcántar, Sulenny María Rodríguez Martínez y Swahiner Steven Rodríguez Martínez** y la Lic. Yarenys Cristina Belén Caraballo, en calidad de representante de las señoras **Ruth Mery Rodríguez de Jesús, Susan Rubí Rodríguez de Jesús**. Asimismo, se hace necesario precisar que no constan depositados los poderes que acrediten la autorización para dicha representación.

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, numeral 57, literal 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, 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, 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 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 **Altagracia Martínez Alcántara, Sulenny María Rodríguez Martínez, Swahiner Steven Rodríguez Martínez, Ruth Mery Rodríguez de Jesús y Susan Rubí Rodríguez de Jesús**, en contra del oficio Núm. ORH-00000120122, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 9082024715050, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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/pts