

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00155

FECHA
11-11-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por los señores **Jonathan Jesús Lluberes Requena, Miguel Abraham Lluberes Requena y José Ernesto Lluberes Requena**, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Juan Gil Ramírez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1209151-7, con estudio profesional abierto en la Avenida Rómulo Betancourt No. 528-B, Residencial Los Reyes, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000026804, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019375932, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019375932, contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, en virtud de acto autentico No. 155/16 de fecha 27 de enero del año 2016, instrumentado por el Lic. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3562, y transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha 27 de enero del año 2016, legalizado por el Lic. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3562; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000026804, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: El acto No. 932-2019 de fecha 23 de octubre del año 2019, de notificación de recurso jerárquico a la compañía **Proyectos del Caribe, S. A., (PROCASA)**, instrumentado por el ministerial Euclides Guzmán Medina, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101, Primera Planta, del condominio Rosabela Plaza, dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100331012, con una superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional”*.

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 No. ORH-00000026804, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019375932, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de emisión de duplicado por pérdida, a favor de la compañía **Proyecto del Caribe, S.A. (PROCASA)** y de transferencia por venta, a favor de los señores **Jonathan Jesús Lluberés Requena, Miguel Abraham Lluberés Requena y José Ernesto Lluberés Requena**, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101, Primera Planta, del condominio Rosabela Plaza, dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100331012, con una superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha cuatro (04) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la emisión de duplicado por pérdida, en virtud de acto autentico No. 155/16 de fecha 27 de enero del año 2016, instrumentado por el Lic. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3562, y transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha 27 de enero del año 2016, legalizado por el Lic. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3562; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101, Primera Planta, del condominio Rosabela Plaza, dentro de la Parcela No. 1-F-2-A-2-I-19, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100331012, con una superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional”*; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, ante la imposibilidad de las partes de cumplir con la comparecencia solicitada del señor **José Ramón Leandro Guzmán Rodríguez**, quien es el representante de la compañía vendedora y titular registral del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que en fecha 16 de noviembre del año 2018 se depositó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional una solicitud de transferencia de inmueble y emisión de duplicado por pérdida de Certificado de Título, indicando en la instancia de depósito que el

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

mismo se extravió por causas ajenas a la voluntad de la vendedora del inmueble; b) que, no obstante las múltiples diligencias del representante de los adquirientes del inmueble citado, no es posible obtener que la compañía **Proyecto del Caribe, S.A.**, designe a un representante ante la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, situación que afecta seriamente a los adquirientes, ante el accionar negligente e irresponsable de parte de los representantes de la vendedora; c) que entienden que el Registro de Títulos debe, en protección de los derechos legítimos de los compradores, proceder a citar formalmente, mediante acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria designado por el referido órgano, para que intime a los representantes legales de la compañía vendedora, para que designen asamblea o poder para ratificar la venta del inmueble que nos ocupa; d) que el **Ing. José Ramón Leandro Guzmán Rodríguez** se encuentra imposibilitado para comparecer debido a su avanzada edad, así como a que en la actualidad se encuentra padeciendo problemas de salud que le impiden hacer vida corriente; e) que los recurrentes, plantearon a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional que no deben sufrir las consecuencias de las acciones negligentes e irresponsables de los representantes de la compañía **Proyecto del Caribe, S.A.**, por lo que reiteran la solicitud de un accionar administrativo del Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de corregir la irregularidad y la dilación en que ha incurrido la vendedora, razones por las cuales se han visto precisados a interponer recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso, se puede evidenciar que la rogación inicial, fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, debido a que no fue subsanada la solicitud de comparecencia del señor **José Ramón Leandro Guzmán Rodríguez**, pedimento realizado mediante oficio de subsanación No. OCO-00000006806, de fecha 29 de julio del año 2019.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, una de las prerrogativas que le otorga la normativa que rige esta materia a la función calificadora, es la de *“citar, si lo considera pertinente, al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubieren, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda respecto de su contenido²”*. En ese sentido, en el caso de las solicitudes donde el calificador necesite ratificación por parte del otorgante del derecho, o en el caso de las solicitudes de emisión de duplicados por pérdida, el Registro de Títulos hace uso de esta facultad, para tratar de garantizar la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en el escrito contentivo del presente recurso, el recurrente indica que ha diligenciado ante la compañía **Proyecto del Caribe, S.A.**, la designación de un representante que ratifique las actuaciones sometidas en el expediente, sin embargo, no deposita los elementos que hagan prueba y den fe de que ha realizado dichas diligencias, o de cualquier medio de prueba que, en buen derecho, dilucidan las intenciones y pretensiones del comprador, dadas las situaciones que se le han presentado.

CONSIDERANDO: Que, los interesados argumentan que corresponde al Registro de Títulos realizar las diligencias para conseguir la ratificación por parte de los representantes de la compañía **Proyecto del Caribe, S.A.**, a través de una citación formal, mediante acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, sin embargo, esas no son facultades conferidas a los Registradores de Títulos, según lo que establece el artículo 56 del Reglamento General de Registro de Títulos.

2 Artículo 48, literal h) del Reglamento General de Registro de Títulos

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, los artículos 54 y 55 del precitado texto legal establecen que, en los casos en que sea necesario, el Registro de Títulos, solicitará al interesado, mediante escrito motivado, la corrección de las irregularidades subsanables que presente el expediente, debiendo el interesado corregir dichas irregularidades, de conformidad con lo que prescriben la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y su normativa complementaria.

CONSIDERANDO: Que, en vista de que la parte interesada no subsanó lo solicitado por el Registro de Títulos, además de que no demostró haber realizado las diligencias necesarias para intentar cumplir con el pedimento realizado, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 48, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

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 los señores **Jonathan Jesús Lluberés Requena, Miguel Abraham Lluberés Requena y José Ernesto Lluberés Requena**, en contra del oficio No. ORH-00000026804, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019375932, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc