

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00002

FECHA
09-01-2020

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020), 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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), por los señores **José Félix Cabrera**, estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 467191913 y la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4513637-5, y **Miosotis Nefertiti Díaz Montilla**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0959458-0, casados entre sí, ambos domiciliados y residentes en el Estado de New York, Estados Unidos de América, y accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Pedro A. Rocha Sánchez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0151013-9, asistido por el Sr. **Pedro José Rocha Pérez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0779770-6, ambos domiciliados y residentes, en la casa No. 14, del Residencial María Rosellia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.087666, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 5641904250, emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5641904250, contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, en virtud de acto autentico No. 17/2019 de fecha 11 de octubre del año 2019, instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 175; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio de rechazo No. O.R.087666, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Unidad Funcional XII-201, identificada como 417231918313: XII-201, matrícula No. 1700003216, del condominio Vista Mare, ubicada en Samaná*”.

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. O.R.087666, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 5641904250, emitido por el Registro de Títulos de Samaná; sobre una solicitud de emisión de duplicado por pérdida, a favor de los señores **José Félix Cabrera y Miosotis Neffertiti Díaz Montilla**, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional XII-201, identificada como 417231918313: XII-201, matrícula No. 1700003216, del condominio Vista Mare, ubicada en Samaná*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de diciembre 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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada, ante la oficina de Registro de Títulos de Samaná, procura la emisión de un Duplicado del Certificado de Título por pérdida, en virtud del acto auténtico No. 17/2019, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 175; en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional XII-201, identificada como 417231918313 : XII-201, matrícula No. 1700003216, del Condominio Vista Mare, ubicada en Samaná*”; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, en virtud de que, a su entender, el citado acto auténtico, contentivo de la declaración jurada con motivo de la pérdida del Duplicado del Certificado de Título en cuestión, fue instrumentado por un Notario Público de la jurisdicción del Distrito Nacional, lo cual violenta lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley No. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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 29 de octubre del año 2019 se depositó ante el Registro de Títulos de Samaná de manera remota una solicitud de emisión de duplicado por

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

perdida de Certificado de Título, al cual se le asignó el número de expediente 5641904250; **b)** que el referido expediente fue rechazado mediante oficio de fecha 05 de diciembre del 2019; **c)** que dicho acto ocasiona agravio a los propietarios; y, **d)** que los propietarios tienen la intención de regularizar el estado del inmueble mencionado, cumpliendo con todos los requisitos de forma y fondo que establece la Ley No. 108-05.

CONSIDERANDO: Que la primera parte del artículo 19 de la Ley No. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, establece que: “*El notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate. (...)”.* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que contrario a lo establecido en el acto administrativo impugnado, esta Dirección Nacional es del criterio, e interpretación, de que las disposiciones del citado artículo 19 de la Ley No. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, en cuanto a la jurisdicción territorial donde se encuentre ubicado el inmueble, solo aplican para los actos auténticos que **afecten** derechos reales inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, resulta imperativo indicar que, en materia registral, la afectación de derechos reales o inmuebles registrados, es todo aquello que tienda a restringir, limitar, condicionar o imponer un gravamen, carga u obligación sobre los mismos.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, la solicitud de un Duplicado del Certificado de Título por pérdida, no se considera como una afectación al inmueble o al derecho de propiedad sobre el mismo; por lo que, la declaración jurada por pérdida, exigida en el artículo 83, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y armonizada con el referido artículo 19 de la Ley No. 140-15, puede ser instrumentada por cualquier Notario Público, independientemente de que tenga su domicilio y jurisdicción fuera de la demarcación geográfica donde esté radicado el inmueble en cuestión; tal como ocurrió en el caso de la especie, en que el notario público pertenece a la jurisdicción del Distrito Nacional y el inmueble está ubicado en Samaná.

CONSIDERANDO: Que por los motivos antes esbozados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná y acoge la rogación original; 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”, 48, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 19 y 28 numeral 8 de la Ley No. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **José Félix Cabrera y Miosotis Nefertiti Díaz Montilla**, en contra del oficio No. O.R.087666, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 5641904250, emitido por el Registro de Títulos de Samaná; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, emitir el Duplicado del Certificado de Título por pérdida, a favor de los señores **José Félix Cabrera**, estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 467191913 y de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4513637-5, y **Miosotis Nefertiti Díaz Montilla**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0959458-0, casados entre sí; en virtud del acto auténtico No. 17/2019, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Dr. Pedro A. Rocha Sánchez, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 175, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes octubre del año dos mil diecinueve (2019), a las 08:44 a.m.

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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/aacm