

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00005

FECHA
16-01-2020

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) 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 dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), por los señores **Anneris Regina Antonia Rivas Tejada de Alvarado**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0081677-6; **David Arturo Alvarado Rivas**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1697650-7; ambos domiciliados y residentes en la calle 29 Este No. 11, urbanización La Castellana, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; y **Richard Alvarado Rivas**, estadounidense, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte No. 518140680; este último domiciliado y residente en la ciudad de Dallas, Estado de Texas, Estados Unidos de América, y accidentalmente en la calle 29 Este No. 11, urbanización La Castellana, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales, a los licenciados **Héctor Eduardo Alíes Rivas** y **Aimée Fransheska Bautista Suero**, dominicanos, mayores de edad, casado el primero y soltera la segunda, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1780480-7 y 402-2272878-0, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Alíes Pascal Abogados, situada en la calle General Frank Félix Miranda No. 3, Edificio Kairós, Piso No. 2, Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2281903338, emitido por el Registro de Títulos de Nagua.

VISTO: El expediente registral No. 2281903338, contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, en virtud de acto autentico No. 128, de fecha 27 de septiembre del año 2019, instrumentado por el

Lic. José Ramón Santos Reynoso, notario público de los del número del municipio de Nagua, con matrícula No. 6372; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Nagua, mediante oficio de rechazo de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,400 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 21-B-2 del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez”*.

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 de rechazo, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2281903338, emitido por el Registro de Títulos de Nagua; sobre una solicitud de emisión de duplicado por pérdida, a favor del decujus **Amado Alvarado**, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,400 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 21-B-2 del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha doce (12) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) 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 Nagua, procura la emisión de un Duplicado del Certificado de Título por pérdida, en virtud del acto auténtico No. 128, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Lic. José ramón santos Reynoso, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, con matrícula No. 6372; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,400 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 21-B-2 del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez”*; 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 municipio

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).

de Nagua, 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 bajo la premisa de que el notario que instrumentó la declaración jurada por pérdida es de una jurisdicción distinta a la del inmueble, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de Duplicado por Pérdida de la Constancia Anotada en fecha 03 de diciembre del 2019, basado en el artículo 19 de la Ley No. 140-15; b) que una emisión de un duplicado por pérdida del Certificado de Título, no constituye una afectación a un derecho inmobiliario, pues el derecho inmobiliario permanece inalterado en todos los sentidos; c) que a los fines de aplicación de la Ley No. 140-15 sobre Notariado, una declaración jurada de pérdida no debe ser considerado como un acto que genere afectación alguna a un derecho inmobiliario, pues en ese acto el notario se circunscribe a recoger los hechos que le narra el compareciente; d) que el oficio de rechazo de fecha 03 de diciembre del 2019, carece de motivación, y en virtud del artículo 4 de la Ley No. 107-13 de los derechos y Deberes de la Personas en sus Relaciones con la Administración, incluye el derecho a la motivación de los actos administrativos y el deber por parte de las personas al servicio de la Administración Pública de motivar adecuadamente sus resoluciones y actos.

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 con relación a la objeción del referido acto de Declaración Jurada, por ser redactado por un notario de una jurisdicción distinta a la del inmueble, esta Dirección Nacional es del criterio, e interpretación, de que las disposiciones del 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 municipio de Nagua y el inmueble está ubicado en el municipio de Cabrera.

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 Nagua 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 **Anneris Regina Antonia Rivas Tejada de Alvarado, David Arturo Alvarado Rivas y Richard Alvarado Rivas**, en contra del oficio de rechazo, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2281903338, emitido por el Registro de Títulos de Nagua; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Nagua, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Nagua, emitir el Duplicado de la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 86-1 por pérdida, a favor del señor **Amado Alvarado**, de generales ignoradas; en virtud del acto auténtico No. 128, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Lic. José Ramón Santos Reynoso, Notario Público de los del número para el municipio de Nagua, con matrícula No. 6372, inscrito en fecha siete (07) del mes octubre del año dos mil diecinueve (2019), a las 12:33 p.m.; y que el mismo sea retenido hasta tanto, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado de la Determinación de Herederos del decujus **Amado Alvarado**, solicite su remisión.

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