

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2020-00050

FECHA

10-09-2020

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2020-0515

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), por las señoras **Margarita Josefina Maura Fernández, Rosa Amparo Maura Fernández y Cándida Maura Fernández**, dominicanas, mayores de edad, solteras, portadoras de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0195677-9, 023-0013630-2 y 018-0005887-5, respectivamente, domiciliadas y residentes en el Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Ángel Pérez Mirambeaux y Licenciados Mónica Villafaña Aquino, Jeanny Aristy Santana, Pedro Romero Arnó y Johedinson Alcántara Mora**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1294586-0, 001-1677198-1, 001-1474666-2, 001-1609985-4 y 402-2207621-4, respectivamente, con estudio profesional en común abierto en Abogados & Notaria Ulises Cabrera, S. A., ubicado en el segundo nivel del edificio marcado con el No. 64 de la avenida J. F. Kennedy, entre avenidas Tridentes y Lope de Vega, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000036927, relativo al expediente registral No. 9082020205406, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020205406, inscrito en fecha 21 de julio de 2020, a las 03:41:24 p.m., contenido de solicitud de Anotación Preventiva, sobre el inmueble identificado como: "*Parcela No. 21-B-2-SUB-191, Porción B, del Distrito Catastral No. 20, con una superficie de 780.84 metros cuadrados, matrícula No. 0100049232, ubicado en Santo Domingo*", el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio No. ORH-00000036927, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinte (2020); cuya parte dispositiva establece lo siguiente: "*ÚNICO: Se*

procede al RECHAZO de la actuación depositada, conforme a los requisitos establecidos en la Resolución No.21-0313 sobre los Distintos Requisitos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria y de acuerdo a la facultad otorgada al Registro de Títulos por el Reglamento General de Registro de Títulos” (sic).

VISTO: Los asientos registrales contenidos en el inmueble descrito como: “Parcela No. **21-B-2-SUB-191**, Porción **B**, del Distrito Catastral No. **20**, con una superficie de 780.84 metros cuadrados, matrícula No. **0100049232**, ubicado en Santo Domingo”.

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 No. ORH-00000036927 relativo al expediente registral No. 9082020205406, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, contentivo de solicitud de Anotación Preventiva, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **21-B-2-SUB-191**, Porción **B**, del Distrito Catastral No. **20**, con una superficie de 780.84 metros cuadrados, matrícula No. **0100049232**, ubicado en Santo Domingo”, propiedad de la señora **Milagros Maura Fernández**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha once (11) de agosto del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), 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, las 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 el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de una Anotación Preventiva en favor de las señoras **Margarita Josefina Maura Fernández, Rosa Amparo Maura Fernández y Cándida Maura Fernández**, sobre el inmueble de referencia, en calidad de herederas legales de su hermana y titular registral, señora **Milagros Maura Fernández**; basando sus pretensiones en un acta policial en la cual consta que el duplicado del referido inmueble, a nombre de la finada, fue sustraído por desaprensivos que ingresaron a su vivienda.

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).

CONSIDERANDO: Que, el anterior expediente fue calificado de manera negativa por la precitada oficina registral, mediante Oficio No. ORH-00000036927 de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión, en que no fue aportada la documentación emitida por tribunal correspondiente que avale que se esté conociendo un proceso judicial respecto al inmueble, en virtud de lo que establece la Resolución No. 21-0313 sobre los Distintos Requisitos para depositar ante los Registros de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que la Resolución No. 21-0313, en su artículo 8vo., no especifica ni establece como un requisitos que el documento base debe ser un documento emitido por un tribunal; 2) Que la naturaleza de la anotación preventiva es la de una medida precautoria, expedita, no burocrática, pues se busca con ella dar publicidad inmediata a una situación inminente que puede afectar tanto al propietario del inmueble como a terceros; 3) Que ante la inexistencia de un texto legal que disponga que para la inscripción de una anotación preventiva resulta obligatorio un documento judicial, resulta violatorio a la Constitución y a los principios de razonabilidad, seguridad jurídica, previsibilidad y certeza normativa, el Registro de Títulos exigir tal documento; 4) Que al rehusarse el Registro de Títulos a publicitar la sustracción del duplicado, pone en peligro el derecho de propiedad, violando su obligación de garantizar el derecho y custodiar el registro, como dispone la ley y la Constitución; 5) Que es deber del Registro de Títulos custodiar el original del Certificado de Título y garantizar la vigencia de su duplicado, que ante la sustracción del mismo, fehacientemente comprobado y notificada a dicho registro, debe tomar las medidas precautorias de lugar.

CONSIDERANDO: Que, de la documentación aportada se observa, que la parte recurrente mediante el acto No. 396/2020 de fecha 27 de julio de 2020, instrumentado por el ministerial Ondi Ahman Polanco Jerez, alguacil ordinario de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, solicita al Registro de Títulos de Santo Domingo que se ejecute en el Registro Complementario del inmueble de referencia, una Anotación Preventiva en que se haga constar la pérdida por sustracción del Duplicado del Certificado de Título expedido a nombre de la finada, **Milagros Maura Fernández**, para evitar el registro de actos fraudulentos tendentes a la transferencia, afectación o limitación de la propiedad del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que la Resolución 21-0313, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, no establece de manera específica que para inscribir una Anotación Preventiva el documento base debe ser un documento emitido por un tribunal, no menos cierto es que el Registrador de Títulos en el ejercicio de su función calificadora, está facultado en virtud de lo establecido en el artículo 48 del Reglamento General de Registro de Títulos, para verificar la procedencia o improcedencia, validez y la naturaleza inscribible del documento presentado para la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional es de criterio que para inscribir una advertencia sobre inmueble registrado, se debe verificar que exista una eventual vulneración al derecho de propiedad, donde resulte la imperiosa necesidad de inscribir una Anotación Preventiva, ya que puede tratarse de un proceso litigioso cuyo resultado puede repercutir en el estado jurídico del inmueble de que se trata, situación que no se verifica en el caso que nos ocupa, en razón de que la sustracción del duplicado por extraños, es una cuestión que no entraña menoscabo ni afectación del derecho de propiedad, ni es un evento que amerite la inscripción de una advertencia, más cuando los recurrentes tienen a su favor la vía registral

más efectiva para los fines perseguidos, que es la solicitud por pérdida del duplicado, tomando en cuenta que la expedición del nuevo duplicado dejaría cancelado y sin ningún valor jurídico el duplicado sustraído.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, el artículo 87 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), indica que: “Cuando el Duplicado del Certificado de Títulos que avala el derecho de propiedad de un de cujus se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos podrán solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado dando cumplimiento a los requisitos previamente establecidos para tales fines”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos anteriormente indicados, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y confirmar la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, 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, 10 literal “i”, 36, literal d, 48, 58, literal b, 87, 127, 154, literal d, 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 las señoras **Margarita Josefina Maura Fernández, Rosa Amparo Maura Fernández y Cándida Maura Fernández**, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales, **Dr. Ángel Pérez Mirambeaux y Licenciados Mónica Villafañá Aquino, Jeanny Aristy Santana, Pedro Romero Arnó y Johedinson Alcántara Mora**, en contra del Oficio No. ORH-00000036927, relativo al expediente registral No. 9082020205406, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

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/cch