



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00012

FECHA
25-01-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1995

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 159 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 veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Fausto Coppi Pucetti**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1451039-9, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Clara Mercedes Domínguez Candelario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1257922-2, con asiento profesional en la calle Primera, Bloque No. 06, No. 11, Urbanización María Josefina, sector Buenos Aires del Mirador, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, correo electrónico lic.claradominguez@gmail.com, teléfono núm. (809) 803.4333.

En contra del oficio No. ORH-00000060619, relativo al expediente registral No. 9082021910413, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021812160, inscrito el one (11) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:34:41 p. m., contentivo de solicitud de expedición de Duplicado del Certificado de Título por Perdida, en virtud de la compulsua notarial del acto autentico No. 78/2012, emitido por el Dr. Julio César Troncoso Saint Clair, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 835, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 10, Manzana No. 3689, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo*”; propiedad de la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000125384, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021910413, inscrito en fecha veinticinco (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:38:31 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000125384, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 2032/2021, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Fausto Coppi Pucetti**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**, en calidad de propietaria.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Solar No. 10, Manzana No. 3689, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia 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 ORH-00000060619, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021910413; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de expedición de Duplicado del Certificado de Título por Perdida, en virtud de la compulsua notarial del acto autentico No. 78/2012, emitido por el Dr. Julio César Troncoso Saint Clair, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 835, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 10, Manzana No. 3689, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo*”; propiedad de la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta necesario destacar 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**, en calidad de propietaria, a través del citado acto de alguacil No. 2032/2021, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **1)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la expedición de Duplicado del Certificado de Título por Perdida, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 10, Manzana No. 3689, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo*”; propiedad de la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**; **2)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000125384, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “*UNICO: se rechaza el presente expediente en virtud de que el notario actuante en la instrumentación del acto auténtico, Dr. Julio César Troncoso Saint Clair, notario público de los del número del distrito nacional, matrícula 835, no estaba facultado para ello a la fecha de su emisión. Quedando cancelada la fecha y hora de inscripción*” (sic); y, **3)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **A)** que, en fecha 02 de noviembre del año 2012 la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**, solicitó la emisión de un nuevo duplicado por perdida del certificado de título No. 2002-11447, bajo el número de expediente No. 9081335236; **B)** que, dicha solicitud que rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en razón de la falta de comparecencia de la titular; **C)** que, la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez** y su esposo el señor **Nelson Antonio Gómez**, suscribieron un contrato de venta con el señor **Fausto Coppi**, en fecha 22 de enero del año 2013, mediante el cual le venden en su totalidad el inmueble de referencia; **D)** que, ha intentado contactar a la señora **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez** de distintas formas, pero no ha sido posible dar con su paradero; **E)** que, a la luz de los artículos Nos. 20 y 54 de la Ley 140-15 de Notariado, el Estado delega en el notario Fe Pública, y responsabilidad civil por lo que, dicho acto debe ser ejecutado, sin la necesidad de comparecer la titular registral del inmueble de referencia; **F)** que, el señor **Fausto Coppi**, ha realizado todas las diligencias necesarias con el objetivo de transferir el inmueble en su favor, sin embargo, no tener consigo el duplicado del certificado de título se lo ha imposibilitado; **G)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo rechazó la nueva solicitud realizada bajo el entendido de que el notario público actuante en el acto No. 78/2012, Dr. Julio César Troncoso Saint Clair, se encontraba suspendido de funciones para esa fecha, sin embargo, según certificación emitida por el Colegio Dominicano de Notarios, el mismo fue suspendido en fecha 30 de noviembre del año 2016, por lo que, a la fecha de la emisión del acto el mismo estaba habilitado para ello.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente en el presente caso, es importante señalar que el artículo 92, párrafo 3, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado por perdida del certificado de título, dispone lo siguiente: “*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.*”

CONSIDERANDO: Que, del estudio del artículo anterior debemos indicar que, si bien es cierto que, se encuentra depositada la compulsa notarial del acto No. 78/2012, en la cual quien declara la perdida del certificado de título es la titular registral **María Felician Del Carmen Ureña De Gómez**, no menos es cierto que, la instancia de solicitud que acompaña la misma fue realizada por el señor **Fausto Coppi**, quien ostenta la calidad de comprador del inmueble de referencia, según copia depositada del acto de venta de fecha 22 de enero del año 2013, suscrito entre las partes involucradas.

CONSIDERANDO: Que, en materia registral, toda solicitud de inscripción presentada ante las Oficinas de Registro de Títulos debe de consignar la calidad del solicitante, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 36, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); y de igual manera, para la solicitud de reconsideración (artículo 154, literal d, del citado Reglamento) y el recurso jerárquico, presentado ante esta Dirección Nacional (artículo 162, literal d, del referido Reglamento).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante aclarar que, en la Resolución No. DNTR-R-2020-00003, emitida en fecha 13 del mes de enero del año 2020, por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, se estableció que: “*Para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa indirecta, con el derecho real o inmueble registrado*”². No obstante, en este escenario específico la Ley No. 108-05, de Registro inmobiliario, faculta específicamente al titular del inmueble registrado para realizar la misma, por lo que, el señor Fausto Coppi, carece de calidad para solicitar la expedición del duplicado por pérdida del duplicado del certificado de título. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, a su vez, se hace imperativo indicar que la referida venta suscrita entre **María Feliciano Del Carmen Ureña De Gómez** y **Nelson Antonio Gómez** (vendedores) y **Fausto Coppi**, (comprador) de fecha 22 de enero del año 2013, legalizado por el Dr. Roberto De Jesús Espinal, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2110, no ha sido inscrita ante la Oficina de Registro de Título correspondiente, por lo que, no puede considerarse un derecho registrable, toda vez que, dicho acto no existe frente a la realidad registral del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 16, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el Principio de Asesoramiento, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en aplicación del Principio de Asesoramiento, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de las rogaciones de expedición duplicado por pérdida del certificado de título y transferencia por venta, que, las mismas sean depositadas de forma conjunta ante la Oficina de Registro de Título correspondiente, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Resolución DNRT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos; 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 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, 92 párrafo No. 3 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos

² Consultable en: https://ri.gov.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

(Resolución No. 2669-2009); y artículo No. 3, numerales 4 y 16, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Fausto Coppi**; 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 presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/ecg