



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00088

FECHA
26-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0890

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) día del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0027303-6, domicilio y residente en la calle Pedro Henríquez Ureña, No. 82, apartamento No. 202, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especiales a la **Lcda. Esmeralda Espinosa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0093453-3, con estudio profesional abierto en la calle Isabel La Católica, No. 16, sector Las Amapolas, municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, teléfono No. (829) 289-9441, correo electrónico esmeralda02.6@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000066908, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022207929.

VISTO: El expediente registral No. 9082022104658, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:35:00 p. m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, teniendo como base la Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 37-2021 de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Domingo Fco. Vargas Almánzar, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3722, en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 45,992.75 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 55, del Distrito Catastral No. 28, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400067265*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000065950, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022207929, inscrito en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 06:48:12 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de

Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000065950, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble de referencia.

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 ORH-00000066908, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022207929 (Expediente primigenio No. 9082022104658), contentivo de solicitud de emisión de *Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida*, teniendo como base la Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 37-2021 de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Domingo Fco. Vargas Almánzar, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3722, en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 45,992.75 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 55, del Distrito Catastral No. 28, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400067265*”, propiedad del señor **Cecilio Cuello De la Rosa**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en párrafo que antecede, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la de emisión de *Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida*, sobre el inmueble de referencia, propiedad del señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, en virtud del documento precedentemente citado; **b)** Que, dicha rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. oficio No. ORH-00000065950, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una acción en reconsideración en contra del Oficio No. ORH-00000065950, la cual fue rechazada mediante el oficio No. ORH-00000066908, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, no estamos solicitando modificación de la Constancia Anotada que se nos

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*).

extravió, sino el duplicado por pérdida de la misma; y, **ii.** Que, si bien señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, no posee generales en la Constancia Anotada, para la determinación de la calidad del solicitante, estamos depositando los siguientes documentos: **a.** Acta de determinación de herederos, que acredita al titular como único sucesor del finado **Julio Cuello**; **b.** Acta de nacimiento del señor **Cecilio Cuello**; **c.** Acta de defunción del de cujus **Julio A. Cuello**; **d.** Recibo de pago de los impuestos sucesorales; y, **e.** Sentencia No. 532-2020-SS-00078 de fecha 20 de enero del 2020, que determina herederos.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Que del análisis realizado a la documentación aportada y nuestros originales del inmueble objeto, pudimos constatar que, en nuestros originales el señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, no posee generales, (...) razón por la cual, este Registro no puede determinar la calidad del mismo para la presente solicitud; ATENDIDO: A que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, este Registro de Títulos tiene a bien rechazar la solicitud (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo señalar que, dentro de los cánones que conforman la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, “*que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en los sistemas registrales, se ha podido apreciar que, el inmueble de referencia fuer adquiridos por el señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, al señor **Julio A. Cuello**, teniendo su origen en Determinación de Herederos y Transferencia, en virtud de la Resolución de fecha 02 del mes de abril del año 1991, inscrita en fecha 05 del mes de abril del año 1991.

CONSIDERANDO: Que, analizada las consideraciones anteriores, y en respuesta al primer argumento planteado por la parte recurrente, luego de revisar el legajo de documentos que conforman los expediente de referencia, esta Dirección Nacional pudo verificar que el Registro de Títulos de Santo Domingo realizó una correcta calificación de la solicitud presentada, toda vez que, el señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, al momento de adquirir sus derechos sobre el inmueble precitado, no se hicieron constar sus generales; por lo que, si bien la presente rogación no se trata de un acto de disposición voluntaria, o de actualización de datos, la circunstancia planteada en el presente párrafo, lo que impide el cumplimiento del criterio de **Especialidad** de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, y en respuesta al segundo argumento planteado por la recurrente, es preciso señalar que, luego de verificar la documentación aportada para el conocimiento de la presente acción recursiva, se pudo validar que han sido aportados los siguientes documentos:

- Sentencia No. 532-2020-SS-00078 de fecha 20 de enero del 2020, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia;
- Extracto de acta de nacimiento del señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, registrada en la Oficialía de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil nueve seis (2009), Libro No. 00002-R de registros de reconstrucción, declaración oportuna, Folio No. 0004, Acta No. 000035, Año 2009;
- Extracto de acta de defunción del señor **Julio Cuello Perello**, registrada en la Oficialía de la Delegación de defunciones, Junta Central Electoral de Sto. Dgo., en fecha veintidós (22) del mes de marzo del año mil

novecientos sesenta y siete (1967), Libro No. 00005 de registros de defunciones, declaración oportuna, declaración oportuna, Folio No. 0029, Acta No. 001629, Año 1967;

- Copia fotostática de la Compulsa Notarial del Acto Autentico No. 8 de fecha catorce (14) del mes de abril del año mil novecientos sesenta y siete (1967), instrumentado por el Lic. Héctor Tulio Benzo, notario público de los del número del Distrito Nacional, que transcribe el testamento ológrafo de fecha trece (13) del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta y tres (1963), suscrito por **Julio A. Cuello**; y,
- Copia fotostática del Recibo No. 32903, de fecha 04/07/1968, por monto de RD\$1,263.00, en favor de **Cecilio Cuello De la Rosa**, por concepto de impuesto sobre sucesiones, relativo a la sucesión del señor **Julio A Cuello Perello**, emitido por la Dirección General del Impuesto sobre la Rentas.

CONSIDERANDO: Que, del examen de los documentos enumerados en el párrafo inmediatamente anterior, se pueden establecer los siguientes razonamientos, a saber:

- Que, tanto en el extracto de acta de defunción, como en la Compulsa notarial del acto autentico de No. 8, de fecha catorce (14) del mes de abril del año mil novecientos sesenta y siete (1967), instrumentado por el Lic. Héctor Tulio Benzo, notario público de los del número del Distrito Nacional, se describe al finado como **Julio A. Cuello Perello**, portador de la Cédula de Identidad Personal No. **1425**, serie **Ira**;
- Que, en el extracto de acta de nacimiento del señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, figura como su **PADRE**, el señor **Julio A. Cuello**;
- Que, en la Compulsa Notarial del Acto Autentico No. 37-2021 de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Domingo Fco. Vargas Almánzar, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3722, se consigna al declarante como **Cecilio Cuello De la Rosa**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0027303-6;
- Que, en el dorso de la copia fotostática de la Cédula de Identidad y Electoral señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, se puede visualizar su Cédula de Identidad Personal: “No. 64627, serie Ira”;
- Que, en el ordinal Segundo del dispositivo de la Sentencia No. 532-2020-SEEN-00078 de fecha 20 de enero del 2020, emitida por la Septima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia: se establece que: “*Se declara al señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0027303-6, con vocación sucesoral para recoger de los bienes respecto al finado **Julio Cuello Perello**(...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha podido comprobar que, la documentación aportada ha permitido vincular al sujeto registral, con el solicitante de la rogación original, por lo que, esta Dirección Nacional estima preciso establecer que se trata de la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos para la de emisión de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, establecidos en el artículo 23 numeral 53, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha verificado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación principio de **Eficacia** de la Ley No. 107-13, y el criterio **Especialidad** la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiéndose 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 visto el principio II, y los artículos 73 párrafo I, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158 literal “b”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 23 numeral 53, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001; y, artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo;

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, incoado por el señor **Cecilio Cuello De la Rosa**, en contra del oficio No. ORH-00000065950, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022207929; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:35:00 p. m., contentivo de solicitud de emisión de *Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida*, teniendo como base la Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 37-2021 de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Domingo Fco. Vargas Almánzar, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3722, en relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 45,992.75 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 55, del Distrito Catastral No. 28, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400067265*”; y, en consecuencia:

- A. Emitir el duplicado de la Constancia Anotada, en favor del señor **Cecilio Cuello De la Rosa**;
- B. Practicar el asiento registral de Duplicado por pérdida, en el Registro Complementario del inmueble correspondiente.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/expg