



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00098

FECHA
06-06-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1995

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de junio 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 dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Antonio Segundo Imbert Pellerano**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1370601-4, y **Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0062230-7, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Carlos A. Del Giudice Goicoechea**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1202253-8, con estudio profesional en la Avenida Sarasota No. 18, Ensanche La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000066765, relativo al expediente registral No. 0322022139859, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022139859, inscrito el veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 04:02:10 p. m., contenido de las solicitudes de: **a)** expedición de Duplicado de la Constancia Anotada por Perdida, en virtud de la compulsión notarial del acto auténtico No. 0100/2022, emitido por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4015; **b)** expedición de Duplicado de la Certificación de Registro de Acreedor por Perdida, en virtud de la compulsión notarial del acto auténtico No. 151, emitido por la Dra. Tamara De La Cruz Bello, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 521; **c)** transferencia por venta mediante acto bajo firma privada de fecha 25 del mes de enero del año 2021, suscrito entre **Selman Purcell y Asociados, S.A.**, (vendedor) y **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, (compradores), legalizadas las firmas por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4015; y, **d)** cancelación de hipoteca convencional mediante acto de fecha 18 noviembre del año 2013; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 701, Séptimo Nivel, del condominio Residencial Paseo Del Sol, edificado en el Solar No. 2, Manzana No. 2143, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 184.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de **Selman Purcell y Asociados, S.A.**; el cual fue calificado de manera negativa

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000066765, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022),

VISTO: El acto de alguacil No. 927/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año veintidós (2022) instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia Del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, notifican el presente recurso jerárquico a la sociedad **Selman Purcell y Asociados, S.A.**, en calidad de propietaria.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 701, Séptimo Nivel, del condominio Residencial Paseo Del Sol, edificado en el Solar No. 2, Manzana No. 2143, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 184.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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-00000066765, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022139859; concerniente a las solicitudes de expedición de Duplicado de Constancia Anotada por Perdida, expedición de Duplicado de la Certificación de Registro de Acreedor por Perdida, cancelación de hipoteca y transferencia por venta, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 701, Séptimo Nivel, del condominio Residencial Paseo Del Sol, edificado en el Solar No. 2, Manzana No. 2143, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 184.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de la sociedad **Selman Purcell y Asociados, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) 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, 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 le fue notificado a la sociedad **Selman Purcell y Asociados, S.A.**, en calidad de titular, a través del citado acto de alguacil No. 927/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año veintidós (2022), sin embargo, no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume la

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).

aquiescencia de la misma la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en este mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el recurrente hace 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, 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.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **A)** que, los señores **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, son propietarios del inmueble de referencia en virtud del acto bajo firma privada de fecha 25 del mes de enero del año 2021, suscrito entre **Selman Purcell y Asociados, S.A.**, (vendedor) y **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, (compradores), legalizadas las firmas por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4015; **B)** que, se han cumplido todas las formalidades y fueron pagados los impuestos correspondientes a la referida transferencia; **C)** que, con la finalidad de poder transferir el inmueble en favor de sus compradores se ha solicitado la expedición de una nueva constancia anotada por perdida, depositando conjuntamente con la declaración jurada, la publicación en el periódico y demás requisitos exigidos; **D)** que, por todo lo expuesto esta Dirección Nacional ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional ejecutar las actuaciones registrales contenidas en el expediente No. 0322022139859.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 0322022139859, es contentiva de las solicitudes de expedición del duplicado de la constancia Anotada por perdida, expedición de duplicado de la certificación de registro de acreedor por perdida, cancelación de hipoteca y transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, el referido expediente fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional mediante oficio No. ORH-00000066765 de fecha 06 de abril del año 2022, indicando en su parte dispositiva lo siguiente: “*ÚNICO: Se rechaza la ejecución del presente expediente contentivo de solicitud cancelación de hipoteca, duplicado por pérdida y transferencia, puesto que el solicitante, el señor ANTONIO SEGUNDO IMBERT PELLERANO, no tiene calidad para la presente solicitud, ya que el inmueble descrito en la solicitud, figura registrado en nuestros originales a favor de la entidad SELMAN PURCELLA Y ASOCIADOS, S. A. Quedando canceladas la fecha y hora dadas al expediente*”... (SIC).

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente en el presente caso, es importante señalar el que artículo No. 92, párrafo 3, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de duplicado por perdida del certificado de título y/o constancia

anotada, establece que: “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” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del estudio del artículo anterior debemos indicar que, si bien es cierto que, se encuentra depositado el original del acto bajo firma privada de fecha 25 del mes de enero del año 2021, suscrito entre **Selman Purcell y Asociados, S.A.**, (vendedor) y **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, (compradores), legalizadas las firmas por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4015; mediante el cual, los solicitantes procuran justificar su derecho de propiedad en relación al inmueble objeto del presente recurso, no menos es cierto que, hasta tanto dicho acto sea inscrito, ejecutado y publicitado por el Registro de Títulos correspondiente, los señores **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, seguirán teniendo la calidad de compradores del inmueble de referencia y no de propietarios.

CONSIDERANDO: Que, según compulsas notariales del acto autentico No. 0100/2022, emitido por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4015, se ha verificado que, quien realiza la declaración de la pérdida de la constancia anotada ante notario público, es el señor **Antonio Segundo Imbert Pellerano**, y no así la titular del derecho registrado quien es la sociedad **Selman Purcell y Asociados, S. A.**

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 Antonio Segundo Imbert Pellerano, carece de calidad para solicitar la expedición del duplicado por pérdida del duplicado del certificado de título (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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 (*Resolución No. 2669-2009*); y 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;

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 **Antonio Segundo Imbert Pellerano, Mirtha Ninoska Rivas Herrera**, en contra del oficio No. ORH-00000066765, relativo al expediente registral No. 0322022139859, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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