

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00102

FECHA
09-06-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0784

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Alberto Sánchez Suriel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1762201-9 y **Mariluz Sánchez Suriel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1825040-5, con domicilio y residencia permanente en Santo Domingo, representados por la Lic. Carina Mercedes Mateo Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1154837-6, domiciliada y residente en la avenida Rómulo Betancourt, Bella Vista Center, Núm. 103, Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 809-692-2588, Celular 829-723-6366, Email: carinamateo@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.255835, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072505157.

VISTO: El expediente registral núm. 2072502888, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025) a las 10:35:56 a.m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material, en virtud del formulario de corrección de error material suscrito por Johann Estrada; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.253305, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 2072505157, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:43:55 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en virtud de la instancia de fecha veinticinco (25) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lic. César Avilés Coste, en contra del citado oficio Núm. O.R.255835, 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 identificado como: *“Parcela Núm. 312019868505, con una extensión superficial de 2,896.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3001228205”*.

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 de rechazo Núm. O.R.255835, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072505157, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de revisión por causa de error material, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 312019868505, con una extensión superficial de 2,896.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3001228205*, propiedad de los señores **César Eugene Avilés Coste y Ligia Marie Melo Estepan**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesto 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 La Vega, procuraba la ejecución de revisión por causa de error material bajo el expediente registral Núm. 2072502888, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025) a las 10:35:56 a.m., en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 312019868505, con una extensión superficial de 2,896.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3001228205”*; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio Núm. O.R.253305, de fecha de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

oficio, la cual fue declarada inamisible por falta de notificación; e) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, conforme a la normativa procesal que rige esta materia, y en lo que respecta a la solicitud de reconsideración, el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación, mediante acto de alguacil, a las partes involucradas”*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anteriormente expuesto, corresponde aclarar que figuran como partes involucradas en el presente expediente registral los señores **César Eugene Avilés Coste**, en calidad de accionante, y **Ligia Marie Melo Estepan**, ambos titulares registrales del inmueble objeto del presente expediente, quienes firmaron la instancia de solicitud de reconsideración depositada en fecha veinticinco (25) de marzo del año dos mil veinticinco (2025). En tal sentido, y contrario a lo expresado por el Registro de Títulos de La Vega, las partes han dado cumplimiento a los requisitos de admisibilidad exigidos para la tramitación de la acción en reconsideración, resultando innecesario, en el caso que nos ocupa, la notificación formal mediante acto de alguacil, en razón a que la señora **Ligia Marie Melo Estepan**, quién es la única parte con posible interés en la actuación registral recurrida, firmó la instancia contentiva de la solicitud, lo cual acredita su conocimiento respecto a la acción.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 17 de abril de del año 2024, el señor César Eugene Avilés Coste y Jarabacorp, S.R.L., suscribieron un contrato de venta, mediante el cual el señor adquiere los derechos del inmueble identificado como 312019868505; **ii)** que, en el referido contrato sólo intervienen las dos partes mencionadas, y al momento de establecer las generales, se estableció el estado civil del señor César Eugene Avilés Coste, como casado con la señora Ligia Marie Melo Estepan, tal como se encontraba al momento de la suscripción del contrato y en la actualidad; **iii)** que, al momento de la emisión del certificado de título posterior de a la inscripción de la transferencia, se estableció que la señora Ligia Marie Melo Estepan, figura en calidad de copropietaria del inmueble y no en calidad de esposa, que es lo que le corresponde ya que la señora no es parte contratante en la operación jurídica; **iv)** que, posteriormente fue solicitada la corrección del certificado de título con el objetivo de eliminar el nombre de la señora Ligia Marie Melo Estepan, en la parte del título que identifica al propietario, y para establecer su nombre únicamente en la parte de las generales del comprador; **v)** que, el expediente de corrección fue rechazado por el Registro de Títulos bajo el argumento de que no se cometió error alguno, toda vez que a pesar que la señora no es parte contratante, en razón de que su esposo es adquirente, la misma deber ser consignada en el certificado de título; **v)** que, inconformes con la decisión se solicitó la reconsideración al rechazo, la cual fue declarada inadmisibile por falta de notificación cuando, la instancia de reconsideración fue firmada por la señora Ligia Marie Melo Estepan; **vi)** que, el inmueble fue adquirido con recursos de la venta de un bien inmueble propio, es decir, de un bien adquirido antes de matrimonio del exponente con la señora Ligia Marie Melo Estepan; **vii)** que, por los motivos expuestos se solicita que se revoquen los oficios emitidos por el Registro de Títulos de La Vega en fechas 17 de marzo y el 23 de abril del año 2025, y en consecuencia acoger la solicitud de corrección de error material del certificado de título del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega, mediante O.R.253305, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “(...) *este Registro de Títulos no cometió error alguno sobre lo expedido (...)*”

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos antes expuesta se ha verificado que el motivo de la solicitud de revisión por causa de error material, fue realizada bajo el fundamento de que la señora **Ligia Marie Melo Estepan**, no es parte suscribiente en el acto de venta de fecha 17 de octubre del año 2024, mediante el cual **Jarabacorp, S.A.**, transfiere sus derechos sobre el inmueble “Parcela Núm. **312019868505**, con una extensión superficial de **2,896.69 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, identificado con la matrícula Núm. **3001228205**” al señor **César Eugene Avilés Corte**, haciendo constar a la señora en su calidad de cónyuge del precitado señor, únicamente con el fin de establecer las generales del mismo, por lo que al momento de la emisión del certificado de título, el Registro de Títulos no debió consignar a la señora como cotitular del inmueble registral.

CONSIDERANDO: Que, tras verificar el legajo de documentos que componen el expediente, se validó el depósito de la copia del acta de matrimonio Núm. 000629, libro Núm. 0007, folio Núm. 030, emitida en 25 de mayo del año 2022, la cual certifica el matrimonio celebrado entre los señores **César Eugene Avilés Corte** y **Ligia Marie Melo Estepan** en fecha 03 del mes de mayo del año 2022.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, resulta pertinente señalar que el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece lo siguiente: “*para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los tribunales superiores de tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines*”. En virtud de ello, es necesario hacer referencia al artículo 1401, ordinal tercero, del Código Civil Dominicano (modificado por la Ley 189-01), que dispone que la comunidad legal se forma activamente “*de todos los inmuebles que los esposos adquieran durante el matrimonio*”.

CONSIDERANDO: Que, respecto a los antes expuesto, es posible comprobar que, el inmueble en cuestión fue adquirido posterior a la celebración del matrimonio de los señores **César Eugene Avilés Corte** y **Ligia Marie Melo Estepan**, y en razón a que la señora **Ligia Marie Melo Estepan** fue identificada en el contrato de venta de fecha 17 de octubre del año 2024, como cónyuge del señor **César Eugene Avilés Corte**, el Registro de Títulos estableció a dichos señores como cotitulares del inmueble, dado que no fueron aportados documentos que permitan acreditar que los señores pudiesen estar casados bajo un régimen matrimonial distinto al de la comunidad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno agregar que, el artículo 1402 del Código Civil (*modificado por la Ley núm. 189-01*), establece: “*Se reputa todo inmueble como adquirido en comunidad, si no está probado que uno de los esposos tenía la propiedad o posesión legal anteriormente al matrimonio, o adquirida después a título de sucesión o donación*”. Asimismo, el artículo 1421 del referido cuerpo legal dispone que, “*el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos*” (Subrayado y negrita nuestro).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la parte recurrente sostiene que, en el presente caso, el inmueble de referencia fue adquirido con recursos producidos de la venta de un bien propio, ya que los fondos utilizados provenían de la transferencia realizada por el señor **César Eugene Avilés Corte** de un inmueble adquirido con anterioridad a la celebración de su matrimonio con la señora **Ligia Marie Melo Estepan**.

CONSIDERANDO: Que, sobre este punto, resulta pertinente destacar que, derivado de lo establecido en el citado artículo 1402 del Código Civil, al momento de inscribir la operación inmobiliaria deben presentarse los documentos que permitan al registrador de títulos verificar que el inmueble constituye un bien propio. Sin embargo, en el presente caso, dichos documentos no fueron aportados, por lo que, esta dirección nacional estima que el Registro de Títulos procedió con la transferencia en base a la documentación que tenía disponible al momento de la calificación registral.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 180 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución 788-2022), establece que "**la revisión por causa de error material** *consiste en la acción que puede interponer un interesado ante el Registro de Títulos, a fin de corregir un error puramente material contenido en un acto administrativo emanado de éste*". De igual modo el artículo 181 de dicho reglamento define al error puramente material como "**aquel cometido por el Registro de Títulos, inducido o no por la parte interesada, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es producto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación**"(Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando 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, así las cosas, en aplicación al principio antes descrito y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente a agotar la actuación registral de declaratoria de bien de propio, debiendo cumplir los requisitos dispuestos para dicha actuación establecidos en el artículo 24, numeral 52, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-001 de fecha 28 de agosto del año 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el Registro de Títulos de La Vega no incurrió en error material al establecer como cotitular del inmueble en cuestión a la señora **Ligia Marie Melo Estepan**, debido a que al momento de la ejecución no se depositaron los documentos requeridos para agotar el procedimiento de declaratoria de bien propio, esta dirección nacional procede a rechazar el recurso jerárquico interpuesto, y en consecuencia, confirma la calificación original emitida por el Registro de Títulos de La Vega, conforme se dispondrá en la parte resolutive de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de La Vega, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **César Eugene Avilés Coste**, en contra del oficio Núm. O.R.255835, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072505157, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a cancelar el 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/pts