

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00172

FECHA
10-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1408

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 veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por **César de León Peláez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1323255-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representado por el Dr. Ramón María Calderón, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0809651-2, con estudio profesional abierto en la calle Pedro Antonio Pimentel Núm. 14, Marginal Charles de Gaulle, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-801-6659. Correo electrónico: ramoncalderon@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000138408, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025518445.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025518445, inscrito en fecha catorce (14) del mes de enero año dos mil veinticinco (2025), a las 4:04:57 p. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material y actualización de datos, en virtud de la instancia de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lic. Ramón María Calderón; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,477.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 128, del Distrito Catastral Núm.18, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 2400121067”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **1,477.75 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **128**, del Distrito Catastral Núm.**18**, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **2400121067**”*.

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. ORH-00000138408, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025518445; concerniente a la solicitud de rogación de revisión por causa de error material y actualización de datos, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **1,477.75 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **128**, del Distrito Catastral Núm.**18**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **240012106**”*.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que la parte 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 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022).

- i) Que, el señor César de León Peláez es titular registral de una porción de terreno de 1,477.75 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 128, del Distrito Catastral Núm.18, y por error en el certificado de título se identificó al mismo con la cédula de identidad de su hermano, el señor Wilfrido de León Peláez;
- ii) Que, fue aportada una declaración jurada de fecha 11 de agosto del año 2019, mediante la cual el señor Wilfrido de León Peláez, establece claramente que él no tiene ningún interés en el indicado inmueble ya que se trata de una propiedad de su hermano César de León Peláez;
- iii) Que, fueron depositados todos los documentos y medios de prueba que fundamentan la rogación de corrección de error material;
- iv) Que, por tales motivos se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y en consecuencia sea acogida la corrección de error material.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a, “(...) *la imposibilidad y consecuente incumplimiento de subsanar los requerimientos realizados*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico y en respuesta de los argumentos planteados por la parte recurrente, es preciso establecer que, el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió oficios de subsanación, a los fines de solicitar que fueran aportadas los originales de las certificaciones de cédula personal de identidad (cédula anterior) emitida por la Junta Central Electoral de los señores la cédula de identidad y electoral (cédula actual) como de la cédula anterior, de cada uno de los señores **Cesar de León Peláez** y **Wilfrido de León Peláez**, además de las certificaciones en original que acrediten tanto la numeración de la cédula de identidad y electoral (cédula actual) como de la cédula anterior, de cada uno de los señores **Cesar de León Peláez** y **Wilfrido de León Peláez**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, las partes procedieron a depositar: 1) Certificación Núm. 2928, de fecha 26 de marzo del año 2025, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, a través de la cual se acredita que el señor **César de León Peláez** es portador de la cédula de identificación personal Núm. 2307587, Serie 001, y; 2) Certificación núm. 003663 de fecha 30 del mes de junio del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, en la cual se acredita que la cédula de identificación personal Núm. 309214, Serie 0001, corresponde al señor **Wilfrido de León Peláez**.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes establecido, es oportuno señalar que, en el asiento del derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, el titular se identificaba de la siguiente manera: **Cesar de León Peláez**, *de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad Núm. 309214, Serie 1* y adquiere dicho derecho en virtud del acto bajo firma privada de fecha 25 de enero del año 1985, legalizado por el Dr. Ivo Oscar Guillian N., debidamente publicitado en el Libro Núm. 2092, Folio Núm. 0110.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, con las certificaciones aportadas de la Dirección Nacional del Registro Electoral se puede acreditar que existe un error material en la descripción del documento de identidad de Cesar de León Peláez, dado que la señalada en el asiento registral le correspondía a otra persona, es decir, al señor **Wilfrido de León Peláez**.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, resulta pertinente destacar que en la copia fotostática del plástico de la cédula de identidad y electoral del señor **César de León Peláez**, núm. **001-1323255-7**, se consigna al dorso que su cédula anterior corresponde al núm. **2307587, Serie 001**, circunstancia que permite actualizar su documento de identidad dado que hace posible constatar que a dicho señor le corresponden ambas numeraciones. En ese sentido, ante este motivo no era indispensable la certificación de ambas cédulas en lo que respecta a su persona.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que, como complemento a la situación que acontece, la parte recurrente aportó para el conocimiento de la presente acción recursiva, el acto auténtico Núm. 04/2019, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Dr. Rafael Alcides Camejo Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 1167, contentivo de declaración jurada de reconocimiento de error material, mediante el cual el señor **Wilfrido de León Peláez** declaró reconocer que su hermano el señor **Cesar de León Peláez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 225-0065380-7, es el propietario del inmueble, identificado como una porción de terreno con una extensión superficial de **1,477.75** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **128**, del Distrito Catastral Núm.**18**, y que al momento de depositarse los documentos requeridos para la transferencia que dio origen al derecho del titular señor **Cesar de León Peláez**, se depositó una cédula del señor **Wilfrido de León Peláez**, por lo que el Registro de Títulos cometió un error al consignar el número de su cédula, en vez de la de su hermano.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se puede evidenciar que la parte interesada sustenta sus pretensiones mediante la aportación de los documentos que permiten valorar de manera objetiva los criterios de Especialidad y Legitimidad, procurando con esto el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, de lo expuesto anteriormente, se colige que la cédula de identidad personal núm. **309214, Serie 1**, mediante la cual se identifica al señor **Cesar de León Peláez** en nuestros asientos registrales, no le corresponde al mismo, tal como ha quedado evidenciado en los documentos aportados para el conocimiento del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, se ha verificado que el error argüido es fruto de un error tipográfico inducido por las partes interesadas al suscribir el acto de compraventa, pues, conforme a la base de datos de la Dirección Nacional del Registro Electoral se confirma que la cédula de identificación personal Núm. **2307587, Serie 001**, es la que le corresponde al titular registral, señor **Cesar de León Peláez**, por lo que procede la actuación de revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional estima que con los documentos que han sido aportados para sustentar el presente recurso, es posible validar la calidad del titular registral y determinar en la copia de cédula de identidad y electoral que el señor **Cesar de León Peláez** portador de la cédula de identidad núm. **2307587, Serie 001** y cédula de identidad y electoral núm. **001-1323255-7**, es quien ostenta como propietario en los originales de dicho órgano registral. En efecto, procede la actuación de actuación de documento de identidad

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, esta Dirección Nacional, es de opinión que, el principio de especialidad, en cuanto al sujeto, no se limita exclusivamente al número de documento de identidad, ya que este constituye tan solo uno de los elementos que integran la individualización registral de una persona. En tal sentido, deben considerarse igualmente otros datos esenciales de las generales del individuo, tales como el nombre, los apellidos, la fecha de nacimiento y el estado civil, los cuales, en su conjunto, permiten una correcta identificación.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *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*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca de la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Samaná a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24 numeral 91, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 de la Ley 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **César de León Peláez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000138408, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025518445; 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, realizar las actuaciones siguientes respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,477.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 128, del Distrito Catastral Núm.18, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 2400121067”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original la constancia anotada del certificado de título correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor del señor **César de León Peláez**.
- i. Emitir el original de la constancia anotada del inmueble en cuestión y su correspondiente duplicado, a favor de **Cesar de León Peláez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. **001-1323255-7**, por efecto de la revisión por causa de error material y actualización de datos. Haciendo constar que se procede a corregir la cédula de identidad del propietario identificada como 309214, Serie 1, a 2307587, Serie 001, asimismo, se actualiza su cédula de identidad anterior a 001-1323255-7;
- ii. Practicar los asientos registrales de revisión por causa de error material y actualización de datos en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas, en virtud de la instancia de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/pts