



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00020

FECHA
25-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2804

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 veintitrés (2023), 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 veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por el señor **César Enrique Dottin Guerra**, estadounidense, mayor de edad, soltero, titular del pasaporte No. 513919892, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la **Lic. Mercedes A. Delmonte Tavarez**, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0101782-0, con estudio profesional abierto en la Avenida Rómulo Betancourt No. 299, Plaza Madelta I, Local 407, del sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000082418, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022594750.

VISTO: El expediente registral No. 0322022594750, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 08:30:53 a.m., contenido de solicitud de corrección de error material, conforme documento de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), Instancia suscrita por la Lic. Mercedes A. Delmonte Tavarez, en relación al inmueble identificado como: “*Local No. 101, Primera Planta, del condominio Plaza Madelta, con una extensión superficial de 41.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 44, Manzana No. 1814, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100296622*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000082418, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los documentos digitalizados en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registro, con la signatura Caja No. 42360, Folder No. 30, contentivos de Transferencia por Venta, mediante documento de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil cuatro

(2004), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Keneris Manuel Vásquez Garrido, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Freddy Navarro L.**, en representación de la sociedad comercial **Constructora Madelta, S.A.**, en calidad de vendedora, y los señores **César Enrique Dottin Guerra** y **Milagros Altagracia Josefa Dottin Guerra**, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), a las 02:52:00 p.m., conforme el Libro No. 237, Folio No. 98, la anotación No. 390.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble: “*Local No. 101, Primera Planta, del condominio Plaza Madelta, con una extensión superficial de 41.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 44, Manzana No. 1814, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100296622*”.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000082418, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022594750; concerniente a la solicitud de corrección de error material en cuanto al documento de identidad del señor **César Enrique Dottin Guerra**, sobre el Duplicado de la Constancia Anotada que ampara el derecho de propiedad sobre el inmueble: “*Local No. 101, Primera Planta, del condominio Plaza Madelta, con una extensión superficial de 41.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 44, Manzana No. 1814, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100296622*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, 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, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintisiete (27) del mes de enero 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 los párrafos anteriores, 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, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica,

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente primigenio fue solicitada la corrección de error material en cuanto al número de documento de identidad sobre el duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos del señor **César Enrique Dottin Guerra** sobre el inmueble de marras; **ii)** que, para llevarse a cabo la corrección solicitada fue aportado el documento de identidad del precitado señor con el cual fue adquirido el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, mediante el cual se prueba que el número de Pasaporte es 047185188 y no 127639875, contrario a lo establecido a raíz de la ejecución de la Resolución No. 20161297, emitida por el Tribunal de Tierras del Jurisdicción Original, Departamento Central, Sala VIII; **iii)** que, el señor **César Enrique Dottin Guerra**, en contra posición de lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no adquirió su derecho de propiedad mediante la Resolución precitada sino que, dicho derecho de propiedad fue adquirido en copropiedad en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), tal y como se verifica en el Libro No. 2086, Folio No.143, Hoja No. 126; y, **iv)** que, al no tratarse de una solicitud que afecte el derecho procede la corrección, a fin de hacer constar el número de documento de identidad correcto de manera inequívoca y conforme al origen del derecho.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que, no cometió error alguno al momento de ejecutar la actuación registral que se derivó de la inscripción de la Resolución No. 20161297, emitida por el Tribunal de Tierras del Jurisdicción Original, Departamento Central, Sala VIII, toda vez que, publicitó la Constancia Anotada conforme los datos contenidos en la referida decisión.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha podido verificar que se ha aportado una copia del documento de identidad (Pasaporte) del señor **César Enrique Dottin Guerra**, con el cual adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble: *“Local No. 101, Primera Planta, del condominio Plaza Madelta, con una extensión superficial de 41.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 44, Manzana No. 1814, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100296622”*.

CONSIDERANDO: Que, por igual, verificado el tracto sucesivo del inmueble de referencia, esta Dirección Nacional ha podido determinar que, el origen del derecho de propiedad de la parte recurrente, no viene dado por la transferencia por Determinación de Herederos, sino que, dicho derecho de propiedad nace en virtud de Transferencia por Venta, teniendo como origen el documento de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil cuatro (2004), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Keneris Manuel Vásquez Garrido, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), a las 02:52:00 p.m., conforme el Libro No. 237, Folio No. 98, la anotación No. 390, el cual se visualiza digitalizado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registro, con la signatura Caja No. 42360, Folder No. 30.

CONSIDERANDO: Que, si bien, el derecho de propiedad producto de la Determinación de Herederos tiene su origen en la Resolución No. 20161297, emitida por el Tribunal de Tierras del Jurisdicción Original, Departamento Central, Sala VIII, y que, bajo dicha decisión el señor **César Enrique Dottin Guerra** queda con una participación de un 50% sobre el derecho de propiedad del inmueble, lo cierto es que, producto de la investigación realizada a los asientos registrales y el tracto sucesivo del inmueble objeto de la presente acción recursiva, se ha podido apreciar que el documento de identidad correcto es el pasaporte número. 047185188, conforme el origen primigenio.

CONSIDERANDO: Que para el caso de omisión de datos, como ocurre en el presente caso, se hace imperativo mencionar que el artículo 97, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que: “*El error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento*”.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo estipulado, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de ***Especialidad***, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, una vez comprobado que el número de documento de identidad (Pasaporte) propiedad del señor **César Enrique Dottin Guerra** al momento de adquirir el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia es el No. 047185188, y no así el número de Pasaporte No. 127639875, establecido en la Resolución No. 20161297, emitida por el Tribunal de Tierras del Jurisdicción Original, Departamento Central, Sala VIII, y que, de igual forma, en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 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 y el Criterio de Especialidad, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 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, interpuesto por el señor **César Enrique Dottin Guerra**, en contra del oficio No. ORH-00000082418, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022594750; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

a las 08:30:53 a.m., contenido de solicitud de corrección de error material, conforme documento de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instancia suscrita por la Lic. Mercedes A. Delmonte Tavares, en relación al inmueble identificado como: “*Local No. 101, Primera Planta, del condominio Plaza Madelta, con una extensión superficial de 41.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 44, Manzana No. 1814, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100296622*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar por rectificación de error material, la Constancia Anotada del Libro No. 4467, Folio No. 0103, que ampara el Derecho de Propiedad en favor del señor **César Enrique Dottin Guerra**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular del Pasaporte No. 127639875;
- ii. Expedir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: “*Derecho de Propiedad, en favor de César Enrique Dottin Guerra, dominicano, mayor de edad, soltero, titular del Pasaporte No. 047185188*”,
- iii. Practicar el asiento registral contenido de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la corrección antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contenido 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/nbog