



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00024

FECHA
09-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0118

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), 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 dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Luis Salvador Fermín**, dominicano, mayor de edad, portador del pasaporte No. 592714433, seguro social No. 098-50-1250, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Abel Castellanos Flores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de las cédulas de identidad y electoral No. 001-1789846-0, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Betances, esquina Paris, No. 67, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 178906, de fecha cinco (05) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente Registral No. 3642239382.

VISTO: El expediente registral No. 3642239382, inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:29:00 p.m., contentivo de Actualización de datos, en virtud de instancia de solicitud debidamente motivada de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito por el Lic. Abel Castellanos Flores, en representación del señor Luis Salvador Fermín, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela 311622311203, con una extensión superficial de 1,887.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa González, provincia Santiago; identificado con la matrícula No. 3000517386”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela 311622311203, con una extensión superficial de 1,887.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa González, provincia Santiago; identificado con la matrícula No. 3000517386”*.

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. O.R. 178906, de fecha cinco (05) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente Registral No. 3642239382; concerniente a la solicitud de Actualización de Datos, en relación a los derechos inscritos a favor del señor **Luis Salvador Fermín** en el inmueble descrito como: *“Parcela 311622311203, con una extensión superficial de 1,887.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa González, provincia Santiago; identificado con la matrícula No. 3000517386”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 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, establecido lo anterior, se hace necesario resaltar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cinco (05) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Luis Salvador Fermín** adquirió el inmueble de referencia como casado bajo el régimen de separación de bienes; **ii)** que, no corresponde la Revisión por causa de error material del estado civil, en virtud de que al momento de adquisición el titular se encontraba casado; **iii)** que, la esposa del señor **Luis Salvador Fermín** falleció, conforme Acta de Defunción depositada, por lo que, su estado civil actual es soltero; **iv)** que, el pasaporte con el que el titular registral adquirió el inmueble venció y le fue emitido uno nuevo con numeración distinta; **v)** que, el señor **Luis Salvador Fermín** desea que sea consignado el número de seguro social, como segundo documento de identidad; **vi)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros ejecutar la actuación solicitada por tratarse de una “Actualización de datos” en cuanto al

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).

estado civil, número de pasaporte y número de seguro social y no una solicitud de “Revisión por causa de error material de estado civil”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la solicitud de Actualización de Datos solo corresponde al documento de identidad o por cambio de nombre de persona física, sin embargo, respecto al estado civil, corresponde la solicitud de Revisión por causa de error material de estado civil, conforme al artículo 42 de la Disposición Técnica DNRT-DT-2021-001, que establece la guía de requisitos para las actuaciones registrales (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el señor **Luis Salvador Fermín** adquiere el derecho de propiedad sobre una *“porción de terreno con extensión superficial de 1,887.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 286, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en Santiago”*, mediante acto bajo firma privada de fecha 05 de julio del 1997, inscrito en fecha 29 de septiembre del 1997, documentación que consignó el estado civil del propietario como casado.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de nuestros originales, la porción de terreno antes descrita fue objeto de deslinde, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela 311622311203, con una extensión superficial de 1,887.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa González, provincia Santiago; identificado con la matrícula No. 3000517386”*, a favor del señor **Luis Salvador Fermín**, con las mismas generales de cuando adquirió el derecho de propiedad en fecha 29 de septiembre del 1997, incluyendo el estado civil como casado.

CONSIDERANDO: Que, la parte interesada, respecto al estado civil del señor **Luis Salvador Fermín** solicita la actualización de datos en virtud de que: **a)** el titular registral adquirió como casado, pero bajo el régimen de separación de bienes; y **b)** en la actualidad se encuentra soltero por haber fallecido su cónyuge.

CONSIDERANDO: Que, la **actualización de datos**, es una actuación registral contenida en la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, artículo 23, numeral “1”, y es definida como: la solicitud que se realiza, para publicitar en los asientos registrales del inmueble, la actualización de las generales de una persona física o jurídica (titular registral o beneficiario) en atención de que sus datos registrados han variado (no aplicando cuando figure un error material en el dato actualizar, en virtud de que para esos casos se deberá aplicar el procedimiento establecido en la presente Disposición Técnica denominado “REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL”). Los sujetos de derecho pueden requerir: i) Actualización de documento de identidad; ii) Actualización por cambio de nombre de persona física; iii) Actualización de generales por mayoría de edad; iv) Actualización por cambio de denominación o transformación social.

CONSIDERANDO: Que, por su parte, la **revisión por causa de error material de estado civil**, conforme al artículo 42 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, esta actuación se utiliza cuando el asiento registral contiene un error en el estado civil del propietario, consecuencia de un error inducido.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar las disposiciones legales transcritas en los dos párrafos anteriores, y contrastarlas con las piezas depositadas en el expediente, es importante aclarar que, respecto al alegato de que el titular registral adquirió como casado, pero bajo el régimen de separación de bienes y solo fue consignado en el Certificado de Títulos como casado, corresponde a la parte interesada solicitar, mediante el procedimiento de “*Revisión por causa de error material de estado civil*”, que el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros asiente el régimen matrimonial mediante el cual el señor **Luis Salvador Fermín** adquirió su derecho de propiedad en fecha 29 de septiembre del 1997.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, y, contrario a lo solicitado por la parte interesada, no corresponde la “*Actualización de datos*” respecto al cambio de estado civil de casado a soltero del señor **Luis Salvador Fermín**, toda vez que en nuestros originales figura conforme al momento de adquisición del derecho de propiedad, es decir, como casado.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, es del criterio de que la *actualización de datos* no es limitativa en relación a que, el documento de identidad a actualizarse debe ser obligatoriamente una Cédula de Identidad y Electoral, bajo el entendido de que el documento de identidad, es un documento público que contiene datos de tipificación personal como: nombres, apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, número del documento; y el mismo varía dependiendo el país que lo expide; es decir, ya sea, pasaporte, tarjeta de identidad nacional, documento único de identidad, tarjeta de identificación o cédula de identidad. Por lo que, si procede realizar el cambio de número del pasaporte del titular registral y que se añada el número del seguro social como segundo documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 61 del Reglamento General del Registro de Títulos dispone que: “*En caso de que un expediente comprenda más de una actuación sustentadas en actos de disposición voluntaria, y algunas puedan ser ejecutadas y otras no, se procederá al rechazo del expediente indicando las actuaciones que son procedentes para que puedan ser introducidas individualmente nuevamente*”.

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 del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de la rogación de marras que, solicite ante el Registro de Títulos correspondiente mediante la actuación de “*Revisión por causa de error material de estado civil*”, la rectificación del asiento de Derecho de Propiedad, para que se consigne de manera expresa en favor del señor **Luis Salvador Fermín**, casado bajo el régimen de separación de bienes; y de igual forma, la “*Actualización de Datos*” respecto al número de pasaporte y seguro social.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, debido a que, en el caso de la especie, no procede la actualización de datos respecto al estado civil de casado a soltero; y, en consecuencia, confirma, pero por

motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 61, 152, 160, 161, 162, y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 23 numerales 1 y 42, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001; y, 3, numeral 16, 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, incoado por **Luis Salvador Fermín**, en contra del Oficio No. O.R. 178906, de fecha cinco (05) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 3642239382, emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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/rmmp