

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00028

FECHA
23-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0288

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de febrero 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 en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Flora María Yulis del Rosario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0651449-0, domiciliada y residente de manera accidental en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; quien se encuentra representada por el **Agrim. Elisaul Reyes Leger**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 223-0080403-0, con estudio profesional abierto en la Ave. Enrique Jiménez Moya, esq. Calle Interior C, Edificio T-5, Local 2-T, sector La Feria, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000083654, relativo al expediente registral No. 0322022652289, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022579182, inscrito el día quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:04:06 p. m., contentivo de Revisión por Causa de Error Material, mediante instancia de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022); actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000082640, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022652289, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a la 10:54:01 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000082640, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 103-2023, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Joseph Chía Peralta, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central; mediante el cual la señora **Flora María Yulis del Rosario**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Ramón Portorreal**, en calidad de titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 96, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365140”;** **2) “Parcela No. 309455193077, con una extensión superficial de 131.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365141”**

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-00000083654, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022652289; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Revisión por Causa de Error Material, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 96, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365140”;** **2) “Parcela No. 309455193077, con una extensión superficial de 131.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365141”;** propiedad de **Flora María Yulis del Rosario y Ramón Portorreal**, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de febrero 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, 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 fue notificado al señor **Ramón Portorreal**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 103-2023, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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, 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, hemos 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, al momento de la señora Flora María Yulis del Rosario adquirir el derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente acción recursiva no se consignaron las generales de la misma; **ii)** que, bajo el Certificado de Título No. 74-637, Libro No. 958, Folio No. 143, se indica el nombre completo de la señora Flora María Yulis del Rosario, así como, su número de cédula de identidad y electoral No. 001-0651449-0; **iii)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Revisión por Causa de Error Material.

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. 0322022652289 es contentiva de Revisión por Causa de Error Material, mediante instancia de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), con relación a los inmuebles identificados como: **1)** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 96, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365140*”; **2)** “*Parcela No. 309455193077, con una extensión superficial de 131.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365141*”.

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*).

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación sometida a su escrutinio, en atención a que, la Decisión No. 16 de fecha 21 de octubre del año 1986, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, la cual dio origen al Derecho de Propiedad de la señora **Flora María Yulis del Rosario**, no hizo constar el documento de identidad ni apellido de la misma.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 96, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365140”*, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, la señora **Flora María Yuli del Rosario** adquiere el Derecho de Propiedad del señor **Fernando Yuli**, en virtud de la Decisión No. 16, de fecha 21 de octubre del año 1986, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 23 de octubre del año 1986, contentiva de Determinación de Heredero, según se verifica en el Libro No. 958, Folio No. 143, Hoja No. 0202, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA);
- b) Que, en la Decisión No. 16, de fecha 21 de octubre del año 1986 antes descrita no se hizo constar las generales de la señora **Flora María Yulis del Rosario**.
- c) Que, mediante acto bajo firma privada, de fecha 20 de mayo del año 1997, legalizado por el Lic. Roso Vallejo Espinosa, inscrito en fecha 10 de septiembre del año 2002, la señora **Flora María Yulis del Rosario**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0651449-0, transfiere una porción de terreno en favor de la señora **Arsenia Marisol Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0787524-7, conforme se observa en el Libro No. 1133, Folio No. 11, Volumen No. 1, Hoja No. 0048, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante indicar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, ha sido depositada el acta de nacimiento No. 000494, del año 1949, inscrita en el Libro No. 00126, Folio No. 0541, correspondiente a la señora **Flora María Yulis del Rosario**, en la cual se verifica que, es hija de los señores Fernando Yulis y Ana Elena del Rosario.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se puede evidenciar que la parte interesada sustenta sus pretensiones mediante la aportación de documentos con el objetivo de que pueda valorarse los criterios Especialidad y Legitimidad, dando con esto cumplimiento a los requisitos establecidos en la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, la documentación presentada ha permitido a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, realizar una correcta aplicación del principio de Especialidad en cuanto al sujeto de derecho registral, en razón de que, ha quedado comprobado que la señora **Flora María Yulis del Rosario**,

adquiere el derecho de propiedad del inmueble antes descrito mediante Transferencia por Determinación de Herederos del señor Fernando Yulis (padre), quedando esclarecidos los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial.

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 No. 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, habiéndose verificado el error material en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación de los **Principios de Especialidad, Legitimidad y de Eficacia**; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que 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 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de 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, incoado por la señora **Flora María Yulis del Rosario**, en contra del oficio No. ORH-00000083654, relativo al expediente registral No. 0322022652289, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:04:06 p. m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, y, en consecuencia:

- A.** En relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 96, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365140”*:
- i.** Cancelar el Original del Constancia Anotada asentada en el Libro No. 4551, Folio 0214, emitido a favor de **Flor María Yuli del Rosario**;
 - ii.** Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, en favor de la señora **Flor María Yulis del Rosario**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0651449-0;
 - iii.** Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación de Registro; y;
 - iv.** Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.
- B.** En relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309455193077, con una extensión superficial de 131.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365141”*:
- i.** Cancelar el Original del Certificado de Título asentado en el Libro No. 4551, Folio 0216, emitido a favor de **Ramón Portorreal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0650633-0;
 - ii.** Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor del señor **Ramón Portorreal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0650633-0, adquirido el derecho a **Flor María Yulis del Rosario**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0651449-0;
 - iii.** Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación de Registro; y;
 - iv.** Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jaql