

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00029

FECHA
23-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0304

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 nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Ana Martina Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 049-0067761-0, domiciliada y residente en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, con elección de domicilio en la oficina de su representante legal; debidamente representada por el **Dr. Omar Michel Suero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 023-0065186-2, con estudio profesional abierto en la avenida Pedro Henríquez Ureña 51, Torre Véneto, suite 701-A, del sector de Gazcue, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R.181200, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí; relativo al expediente registral No. 5202300230.

VISTO: El expediente registral No. 5202208501, inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) a las 03:56:07 p.m., contentivo de la solicitud de inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6612022035761, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. 0400005031”*; actuación registral que le fue otorgada una calificación negativa por el Registro de Títulos de

Cotuí, mediante el oficio de rechazo No. O.R.177128, emitido en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 5202300230, inscrito el día veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Cotuí, en contra del citado oficio No. O.R.177128, 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.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **200.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. 5, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. **0400005031**”*.

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. O.R.181200, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí; relativo al expediente registral No. 5202300230, concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6612022035761, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **200.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. 5, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. **0400005031**”*.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) 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 trata, razón por la cual, en

cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales¹.

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, existe un error material en el número de inscripción y electoral que figura en el acto de venta, que dio origen al derecho de propiedad de la señora **Ana Martina Torres**, ya que se indicaba el número 199901200173, cuando debía figurar el número 199801200173; **ii)** que, se trata de un error material subsanable, por tratarse de un error involuntario cometido por el notario, específicamente en un número en la cédula de la propietaria, no con el contenido sustancial del acto; **iii)** que, el notario público expidió la corrección o adendum a los fines de que se incorpore el número correcto del formulario de inscripción y electoral No. 199801200173, al acto de venta original suscrito entre los señores **Luis Ant. Gómez Castillo** y **Ana Martina Torres**, de fecha 20 de enero del año 2000, o en su defecto se incorpore la cédula de identidad y electoral expedida a la señora **Ana Martina Torres**, de conformidad con la certificación No. 10285, expedida por la Junta Central Electoral, de fecha 08 de septiembre del año 2022; **iv)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Cotuí, que sea acogida la rogación inicial de inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde y la emisión del certificado de título a favor de la señora Ana Martina Torres, con la incorporación de su cédula de identidad y electoral.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Cotuí, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente en vista de que la señora Ana Martina Torres, adquirió su derecho de propiedad sobre el inmueble antes descrito, portando el formulario de inscripción y electoral No. 199901200173, sin embargo el documento indicado mediante la certificación No. 10285, emitida por la Junta Central Electoral corresponde al No. 19980120013, situación que crea una contradicción entre ambos documentos e imposibilita al Registro, aplicar de forma efectiva al principio de especialidad en cuanto al sujeto registral”*.

CONSIDERANDO: Que, se pudo verificar que la rogación original depositada por ante al Registro de Títulos se limita a requerir una solicitud de inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde, en favor de la señora **Ana Martina Torres**, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6612022035761, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, sin embargo, tanto en la solicitud de reconsideración como en el presente recurso jerárquico, la parte recurrente pretende modificar dicha rogación, a los fines de adicionar otra actuación, solicitando la corrección de error material en relación al documento de identidad de la titular registral, señora **Ana Martina Torres**.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales de rogación y prioridad, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos sea modificada a través de los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a la oficina registral deben ser requeridas de manera expresa (*principio de rogación*) y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (*principio de prioridad*), cumpliendo con lo dispuesto, entre otras cosas, con lo previsto en el artículo 41, párrafos II y IV, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), por lo que esta Dirección procede a rechazar la solicitud de corrección de error material; sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el libro No. 102, folio No. 159, Hoja No. 0231, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), la señora **Ana Martina Torres**, adquiere sus derechos en virtud del acto bajo firma privada de fecha 20 de enero del año 2000, inscrito en fecha 08 de febrero del año 2000.
- b) Que, el acto bajo firma privada de fecha 20 de enero del año 2000, se encuentra cargado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro bajo la signatura: caja No. 68876, folder No. 44.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, tanto en el acto bajo firma privada de fecha 20 de enero del año 2000, como en nuestros originales, la señora **Ana Martina Torres**, ostenta el formulario de inscripción y electoral No. 199901200173.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, ha podido verificar que, bajo el expediente registral No. 5202208501, contentivo de la rogación original de inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde, fue aportada una certificación de fecha 08 de septiembre del año 2022, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, mediante la cual se establece una relación entre el documento de identidad anterior y el actual de la titular registral que nos ocupa, haciéndose constar que el formulario de inscripción No. 199801200173, era el que le correspondía en su momento a la señora **Ana Martina Torres**.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, si bien el Registro de Títulos de Cotuí hizo constar el formulario de inscripción y electoral de la señora **Ana Martina Torres**, tal y como fue plasmado en el acto bajo firma privada de fecha 20 de enero del año 2000, inscrito en fecha 08 de febrero del año 2000, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, lo cierto es que se ha verificado que el error argüido es fruto de un error tipográfico, pues, conforme a la base de datos de la Junta Central Electoral se confirma que el formulario de inscripción y electoral No. 199801200173 es el que le corresponde a la titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, a los fines de que el Registro de Títulos de Cotuí, pueda aplicar correctamente los criterios de especialidad, en cuanto al sujeto, y de legitimidad, consagrado en el Principio II de la Ley de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional estima pertinente ordenar de oficio la rectificación de registros del formulario de inscripción y electoral perteneciente a la señora **Ana Martina Torres**, para que en lo adelante figure correctamente como No. **199801200173**; todo esto al tenor de las disposiciones contenidas en los artículos No. 99 de la ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, y No. 96 al 99 del Reglamento General del Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde*) constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones señaladas y en aplicación del **Principio de eficacia**; procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Cotuí 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 ordena al Registro de Títulos de Cotuí 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 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; y, los artículos 54 y 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 **Ana Martina Torres**, en contra del oficio No. O.R.181200, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Cotuí; relativo al expediente registral No. 5202300230; 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 de Cotuí, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) a las 03:56:07 p.m., contenido de la solicitud de inscripción de los trabajos técnicos de Deslinde, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6612022035761, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. 0400005031”*, y en consecuencia:

1. Cancelar, de oficio, por rectificación de registros, la constancia anotada, libro No. 0102, folio No. 159, hoja No. 231, que ampara el derecho de propiedad en favor de la señora **Ana Martina Torres**;
2. Expedir el original de constancia anotada del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de Ana Martina Torres, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora del formulario de inscripción y electoral No. 199801200173”*;
3. Practicar el asiento registral de rectificación de registros en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.
4. Cancelar por Deslinde, el original y el duplicado de la constancia anotada correspondiente al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez; identificada con la matrícula No. 0400005031”*, emitido en favor de la señora **Ana Martina Torres**.
5. Emitir el original y el duplicado del certificado de título correspondiente al inmueble identificado como: *“Parcela No. 317096895602, con una extensión superficial de 202.35 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez”*, en favor de la señora **Ana Martina Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora del formulario de inscripción y electoral No. 199801200173, teniendo su origen en **Deslinde**, en virtud del Oficio de Aprobación No.

6612022035761, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste;

6. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del inmueble resultante de los trabajos técnicos de Deslinde, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Cotuí, a practicar la cancelación del 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/dacr