

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00083

FECHA
18-05-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0878

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de mayo 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 veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), por el **Dr. Benjamín de la Rosa Valdez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0072284-2, con estudio profesional abierto en la Av. 27 de Febrero, Núm. 326, segundo piso, Local No. 2G, sector Bella Vista, del Distrito Nacional, República Dominicana. Correo electrónico: agriabo@hotmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000088961, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023179757.

VISTO: El expediente registral No. 0322023137922, inscrito en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:22:38 p.m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 1,078.92 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000087971, de fecha treinta (30) del mes de marzo el año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023179757, inscrito en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:04:53 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000087971, a fin de

que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 1,078.92 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*.

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 Núm. ORH-00000088961, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023179757; concerniente a la solicitud de Corrección de Error Material, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 1,078.92 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) del mes de abril 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; por lo que, 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, sobre el inmueble de referencia, fue solicitada una Certificación de los derechos del señor Juan Peguero Dolores (Juancito) y por error material fue emitido sobre los derechos del señor Víctor Bienvenido Peguero de León; **ii)** que, fue solicitada la Corrección de error material, a los fines correspondientes; **iii)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la solicitud de corrección, entre otras motivaciones, porque el señor Juan Peguero Dolores realizó cuatro transferencias que suman la cantidad de 940.99 metros cuadrados; **iv)** que, luego de una investigación exhaustiva sobre el inmueble, verificamos que los señores Juan Peguero Dolores y Juan Peguero Dolores (Juancito) son dos personas distintas, por lo que procedimos a interponer recurso de reconsideración; **v)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de reconsideración indicando que la Certificación fue emitida correctamente sobre los derechos del señor Juan Peguero Dolores (Juancito); **vi)** que, la porción

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 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).

transferida al señor Víctor Bienvenido Peguero de León es una porción distinta a la solicitada; **vii)** que, respecto a la porción solicitada, el señor Juan Peguero Dolores (Juancito) no ha realizado transferencias parciales, sino que las cuatro transferencias indicadas por el Registro de Títulos han sido de los derechos del señor Juan Peguero Dolores, quien es propietario de una porción distinta; **vii)** que, en virtud de lo antes expuesto, se emita la Certificación correcta de los derechos del señor Juan Peguero Dolores (Juancito) sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de Corrección de Error Material, respecto al expediente registral No. 0322023108671 inscrito en fecha 06 de marzo del año 2023 a las 09:25:36 a.m., contentivo de solicitud de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **1,078.92** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*, registrado a nombre del señor Juan Peguero Dolores (Juancito).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud de reconsideración sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, el señor Juan Peguero Dolores realizó cuatro (04) ventas por la cantidad de metros de 112.47, 68, 450 y 310.52, que suman 940.99 metros cuadrados, por lo que se verifica que la Certificación fue emitida correctamente en base a los derechos del señor Juan Peguero Dolores (Juancito).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tiene 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. 640, Folio No. 74, Hoja No. 038, los señores **Juan Peguero Dolores y Juan Peguero Dolores (a) Juancito**, adquieren sus derechos de Gregorio Peguero Dolores, en virtud de la Decisión No. 13 de fecha 29 de octubre del año 1982, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el 02 de noviembre del año 1982, bajo el No.1729, Folio 433, del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad Inmobiliaria, No. 27, cargada en la signatura: Caja No. 5743, Folder No. 37, en expedientes de registro del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) Que, mediante la Decisión antes descrita, el señor **Juan Peguero Dolores** adquiere el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **764.52** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*.
- c) Que, de igual forma, mediante la Decisión antes descrita, el señor **Juan Peguero Dolores (a) Juancito**, adquiere el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **1,078.92** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*.

- d) Que, conforme nuestros originales, el señor **Juan Peguero Dolores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Personal de Identidad No. **20347, serie 1ra**, vende el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **450.00** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*, a favor del señor Ramón de León, transferencia publicitada bajo el Libro No. 640, Folio No. 74, Hoja No. 044, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA). (Resaltado y subrayado nuestro)
- e) Que, asimismo, el señor **Juan Peguero Dolores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Personal de Identidad No. **20347, serie 1ra**, vende el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **310.52** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*, a favor del señor José Miguel Pérez Evertz, transferencia publicitada bajo el Libro No. 640, Folio No. 74, Hoja No. 045, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA). (Resaltado y subrayado nuestro)
- f) Que, en otro orden de ideas, el señor **Juan Peguero Dolores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Personal de Identidad No. **34772, serie 1ra**, vende el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **112.47** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*, a favor de la señora Juana Francisco Mateo, transferencia publicitada bajo el Libro No. 640, Folio No. 147, Hoja No. 098, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA). (Resaltado y subrayado nuestro)
- g) Que, el señor **Juan Peguero Dolores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Personal de Identidad No. **34772, serie 1ra**, vende el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **68.00** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional”*, a favor de la señora Juana Francisco Mateo, transferencia publicitada bajo el Libro No. 640, Folio No. 147, Hoja No. 106, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA). (Resaltado y subrayado nuestro)
- h) Que, posteriormente, en virtud de la Resolución No. 622-2007 del 29 de marzo del 2007 de la Suprema Corte de Justicia, que aprueba los nuevos formatos de la Jurisdicción Inmobiliaria, se sustituyó la anterior Constancia Anotada registrada en el Libro de Títulos No. 640, Folio 74, Hoja 038, a nombre de **Juan Peguero Dolores (Juancito)**, y, además, se rebajaron las superficies declaradas en las ventas parciales registradas, quedando el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **137.93** metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **71-A**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100341723**”*.

- i) Que, dicho inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 137.93 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100341723”*, fue transferido en su totalidad a favor del señor Víctor Bienvenido Peguero de León, en virtud de la Resolución No. 0315-2021-R-0001, de fecha 11 de enero del 2021, contentiva de Determinación de Herederos, emitida por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, bajo el expediente registral No. 0322021031787, inscrito en fecha 28 de enero de 2021 a las 09:06:32 a.m.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, bajo el expediente registral No. 0322021031787, se encuentra depositado el Duplicado del Dueño que ampara los derechos del señor **Juan Peguero Dolores (a) Juancito** sobre el inmueble de referencia, el cual da constancia de los siguientes asientos registrales:

- i. **Derecho de Propiedad**, en favor de **Juan Peguero Dolores (a) Juancito**. Teniendo su origen en **Transferencia**, mediante Decisión No. 13 de fecha 29 de octubre del año 1982, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita el 02 de noviembre del año 1982, bajo el No.1729, Folio 433, del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad Inmobiliaria, No. 27, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 1,078.92 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*;
- ii. **Derecho de Propiedad**, en favor de **Juana Francisca Mateo**. El derecho fue adquirido a **Juan Peguero Dolores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Personal de Identidad No. 34772, serie 1ra. Teniendo su origen en **Transferencia por venta**, mediante acto bajo firma privada de fecha 24 de febrero del 1985, inscrito en fecha 18 de julio del año 1985, bajo el Libro de Inscripciones No. 49, Folio No. 188, bajo la anotación No. 1750, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 112.47 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*;
- iii. **Derecho de Propiedad**, en favor de **Juana Francisca Mateo**. El derecho fue adquirido a **Juan Peguero Dolores**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula Personal de Identidad No. 34772, serie 1ra. Teniendo su origen en **Transferencia por venta**, mediante acto bajo firma privada de fecha 15 de junio del 1984, inscrito en fecha 18 de marzo del año 1986, bajo el Libro de Inscripciones No. 53, Folio No. 493, bajo la anotación No. 1971, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 68.00 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional”*;

CONSIDERANDO: Que, además, bajo el expediente registral No. 0322021031787 se encuentra depositado el extracto de Acta de Defunción del señor **Juan Peguero Dolores**, quien era portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0694903-5.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procedió a solicitar ante la Junta Central Electoral la identificación de la cédula anterior del señor **Juan Peguero Dolores**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0694903-5, a los fines de verificar que el mismo corresponde a **Juan Peguero Dolores (a) Juancito**, solicitud que fue respondida mediante correo de fecha 15 de mayo del año 2023, indicando que: “... *informamos que la cédula de identificación personal (cédula vieja) No. 034772-001 a nombre de JUAN PEGUERO, es la numeración que figura vinculada a la cédula de identidad y electoral No. 001-0694903-5, a nombre de JUAN PEGUERO DOLORES*”.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige, que, ciertamente los señores **Juan Peguero Dolores** y **Juan Peguero Dolores (a) Juancito**, que adquirieron mediante la Decisión No. 13 de fecha 29 de octubre del año 1982, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, corresponden a dos personas distintas y que, conforme a nuestros originales, el señor **Juan Peguero Dolores (a) Juancito** solo transfirió dos porciones de terreno detalladas anteriormente, a favor de la señora **Juana Francisca Mateo**.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, mediante Resolución No. 0315-2021-R-0001, de fecha 11 de enero del 2021, contentiva de Determinación de Herederos, la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, ordenó al Registro de Títulos correspondiente a: “A) *CANCELAR, la Constancia Anotada en el Certificado de Título 40334, que ampara los derechos de propiedad del inmueble descrito como Parcela No. 71-A, del Distrito Catastral No.03, Distrito Nacional, con una porción de terreno de 137.93 mts2, registrado a favor de Juan Peguero Dolores, y, en consecuencia; B) EXPEDIR, por única vez, una nueva Constancia Anotada, que ampare el derecho de propiedad previamente indicado, en su totalidad a favor del señor Víctor Bienvenido Peguero De León, dominicano, mayor de edad, cédula 001-0694902-7*”.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos procedió conforme a la Resolución No. 0315-2021-R-0001 de fecha 11 de enero del 2021, emitida por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por lo que, el señor **Juan Peguero Dolores (a) Juancito** no posee derechos registrados sobre el inmueble de referencia, por haberse transferido en su totalidad a favor del señor **Víctor Bienvenido Peguero De León**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario establece que: “*en lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registro de Títulos solo está facultado para calificar aspectos de forma*”.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos; 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 visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, interpuesto por el **Dr. Benjamín de la Rosa Valdez**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000088961, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023179757, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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