

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00149**

FECHA  
**11-09-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-1690**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Juana del Carmen Reyes Ventura**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral No. 001-0088375-0, domiciliada en la calle Belisario Curiel No. 2, del sector Los Restauradores, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Jhon Manuel Frías Frías**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 059-0010824-1, con domicilio en la calle José Contreras Núm. 128, sector Mata Hambre, Distrito Nacional, teléfono: 809-860-9145, correo: jhonmlfrias@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R. 198167, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304904.

VISTO: El expediente registral No. 3382301960, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:14:13 a.m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, en virtud de la instancia de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por Elisell Rivera Ramírez, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional No. A-3, identificada como 406473174864:A-3, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 86.65 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015502”;** **2) “Unidad Funcional No. B-3, identificada como 406473174864:b-3, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 86.89 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015505”;** **3) “Unidad Funcional No. B-1, identificada como 406473174864:B-1, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 88.67 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015503”;** **3)**

“Unidad Funcional No. **C-1**, identificada como **406473174864:C-1**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **88.67** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015506**”; **4)** “Unidad Funcional No. **C-2**, identificada como **406473174864:C-2**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **91.44** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015507**”; **5)** “Unidad Funcional No. **A-2**, identificada como **406473174864:A-2**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **93.40** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015501**”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio No. O.R. 189202, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 3382304904, inscrito el nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:05:17 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado oficio No. O.R. 189202, 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. 410/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Sara Noemi Cabrera Pozo, alguacil de Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís; mediante el cual la señora **Juana del Carmen Reyes Ventura**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Rolando Ramírez, Cesar Augusto Pérez Aliaga, Eliezer Santana, Treisi Inoa y Kelvin Montas**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** “Unidad Funcional No. **A-3**, identificada como **406473174864:A-3**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **86.65** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015502**”; **2)** “Unidad Funcional No. **B-3**, identificada como **406473174864:b-3**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **86.89** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015505**”; **3)** “Unidad Funcional No. **B-1**, identificada como **406473174864:B-1**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **88.67** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015503**”; **3)** “Unidad Funcional No. **C-1**, identificada como **406473174864:C-1**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **88.67** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015506**”; **4)** “Unidad Funcional No. **C-2**, identificada como **406473174864:C-2**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **91.44** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015507**”; **5)** “Unidad Funcional No. **A-2**, identificada como **406473174864:A-2**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **93.40** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015501**”.

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. 198167, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304904; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Revisión por Causa de Error Material; en relación a los inmuebles descritos como: **1) “Unidad Funcional No. A-3, identificada como 406473174864:A-3, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 86.65 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015502”;** **2) “Unidad Funcional No. B-3, identificada como 406473174864:b-3, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 86.89 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015505”;** **3) “Unidad Funcional No. B-1, identificada como 406473174864:B-1, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 88.67 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015503”;** **3) “Unidad Funcional No. C-1, identificada como 406473174864:C-1, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 88.67 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015506”;** **4) “Unidad Funcional No. C-2, identificada como 406473174864:C-2, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 91.44 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015507”;** **5) “Unidad Funcional No. A-2, identificada como 406473174864:A-2, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 93.40 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015501”.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (1º) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de agosto 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<sup>1</sup>.

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, a los señores **Rolando Gabriel Ramírez Pacheco, Eliezer Santana, Treisi Inoa de Montas y Kelvin Emilio Montas Santana**, en calidad de titulares registrales, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 447/2022, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

---

<sup>1</sup> 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, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la Revisión por Causa de Error Material, sobre los inmuebles de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio No. 189202, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), bajo el entendido que dicho órgano registral no incurrió en error material en el ejercicio de la función calificadora conferida al mismo; **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles, por falta de notificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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, la señora Juana del Carmen Reyes Ventura vendió la “*Unidad Funcional No. B-1, identificada como 406473174864:B-1*” en favor de los señores Treisi Inoa de Montas y Kelvin Emilio Montas Santana, en virtud del acto de fecha 18 del mes de junio del año 2019, sin embargo, el inmueble se debió describir como: “*Unidad Funcional No. A-2, identificada como 406473174864:A-2*”; **ii)** que, al momento de la emisión del certificado de título antes mencionado se cometió el error de colocar una descripción que correspondía a otra unidad funcional, no obstante, el comprador se encuentra ocupando la unidad funcional que compró; **iii)** que, ningún derecho de propiedad se vería afectado ya que se trata de un error material y los propietarios están en posesión material del inmueble; **iv)** que, de manera involuntaria el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, basándose en la documentación depositada en diversos expedientes de transferencia, expidió los certificados Nos. 406473174864:C1 y 406473174864:C-2 a nombre de **Rolando Gabriel Ramírez Pacheco**, cuando al referido señor le corresponde los Nos. 406473174864: A-3 y 406473174864:B-3, y los certificados de títulos que deben corresponder a nombre de **Juana del Carmen Reyes Ventura** son los Nos. 406473174864: B-1, 406473174864: C-1 y 406473174864: C-2; **v)** que, los certificados de títulos de las unidades funcionales **C-1, A-3, C-2 y B-3** fueron corregidos mediante la figura jurídica de PERMUTA, lo que ha ocasionado un daño a las partes ya que no procedía por esta vía sino por la de corrección de error material, tal como se está solicitando, **vi)** que, en razón de lo antes expuesto, se proceda a acoger la rogación inicial de Revisión por Causa de Error Material.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “*el Registro de Títulos no incurrió en un error material al momento de emitir los certificados de títulos de los inmuebles de referencia, toda vez que actuó conforme a los contratos de venta de fecha 29/04/2019, 18/06/2019 y 18/11/2020. En adición, no procede la corrección de error material cuando esta implica una modificación en la esencia del derecho, objeto, sujeto o causa, conforme dispone el 97 del Reglamento General de Registro de Títulos*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, luego del análisis de los argumentos y la documentación que conforma el presente, es imperativo mencionar que, las partes solicitan la Revisión por Causa de Error Material, respecto al expediente registral No. 3381903573 inscrito en fecha 04 del mes de septiembre del año 2019 a las 04:11:25 p.m.,

contentivo de **Transferencia por Venta**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), suscrito entre los señores **Treisi Inoa de Montas y Kelvin Emilio Montas Santana**, en calidad de comprador, y la señora **Juana del Carmen Reyes Ventura**, en calidad de vendedora, legalizadas las firmas por el Dr. Miguel Fermín Mejías Soriano, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 1699.

CONSIDERANDO: Que, del resultado de la calificación del expediente registral No. 3381903573 derivó la emisión del certificado de título correspondiente al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. B-1, identificada como 406473174864: B-1, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 88.67 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015503*”, en favor de los señores **Treisi Inoa de Montas y Kelvin Emilio Montas Santana**.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es importante indicar que, dentro de los argumentos esgrimidos por la parte recurrente se hace constar que, en el acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019) antes descrito, se incurrió en un error involuntario al describir el objeto de la transferencia por venta como: “*Unidad Funcional No. B-1, identificada como 406473174864: B-1*” cuando lo correcto era: “*Unidad Funcional No. A-2, identificada como 406473174864:A-2*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto cabe señalar que, mediante la presente acción recursiva, las partes pretenden la modificación del derecho de propiedad correspondiente a los señores **Treisi Inoa de Montas y Kelvin Emilio Montas Santana**, utilizando la actuación registral de revisión por causa de error material, a los fines de que el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. A-2, identificada como 406473174864:A-2, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 93.40 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015501*” figure a favor de los señores citados, y el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. B-1, identificada como 406473174864: B-1, del condominio Residencial Villa España, con una extensión superficial de 88.67 metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. 2100015503*”, sea nuevamente propiedad de la señora **Juana del Carmen Reyes Ventura**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional, ha comprobado que la parte interesada además solicita la Revisión por Causa de Error Material en relación a los certificados de títulos emitidos bajo el expediente registral No. 3382003997, inscrito en fecha 24 del mes de noviembre del año 2020 a las 10:19:43 a.m., contentivo de **Transferencia por Permuta**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre la señora Juana del Carmen Reyes Ventura, en calidad de permutante, y el señor Rolando Gabriel Ramírez Pacheco, en calidad de beneficiario, legalizadas firmas por el Dr. Rodolfo Orlando Frías Núñez, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 7316.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, es importante indicar que, bajo el expediente registral antes descrito fueron emitidos los certificados de títulos correspondiente a los siguientes inmuebles:

- i. “Unidad Funcional No. **A-3**, identificada como **406473174864: A-3**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **86.65** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015502**”; propiedad de **Rolando Gabriel Ramírez Pacheco**;
- ii. “Unidad Funcional No. **B-3**, identificada como **406473174864: B-3**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **86.89** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015505**”; propiedad de **Rolando Gabriel Ramírez Pacheco**;
- iii. “Unidad Funcional No. **C-1**, identificada como **406473174864:C-1**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **88.67** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015506**”; propiedad de **Juana del Carmen Reyes Ventura**; y,
- iv. “Unidad Funcional No. **C-2**, identificada como **406473174864:C-2**, del condominio **Residencial Villa España**, con una extensión superficial de **91.44** metros cuadrados, ubicado en la provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula No. **2100015507**”; propiedad de **Juana del Carmen Reyes Ventura**;

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que, luego de verificar los documentos que componen el expediente registral No. 3382003997 antes citado, se constata que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís ejecutó conforme la rogación original de transferencia por permuta, por lo que se evidencia que, el referido órgano registral no incurrió en un error material.

CONSIDERANDO: Que, respecto de la revisión por causa de error material, el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone que: “*El error puramente material es aquel contenido en una actuación, 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 que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a la disposición legal antes transcrita, se infiere que el Registrador de Títulos no puede desnaturalizar, modificar, alterar, inscribir y/o cancelar derechos registrados, a través de una rectificación de registros o de una revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 127, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 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 la señora **Juana del Carmen Reyes Ventura**, en contra del Oficio de Rechazo No. O.R. 198167, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304904; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/jaql