

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00152**

FECHA  
**19-09-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-1779**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, los diecinueve (19) 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por **Eustaquio Portes del Carmen**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0415769-8, domiciliado y residente en la avenida Charles de Gaulle No. 2, plaza Darem, primer piso, locales A-4 y A-5, sector Issfapol, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0287735-4, con estudio profesional abierto en la calle Neptuno esquina avenida Hermanas Mirabal No. 01, Villa Mella,, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-0000094482, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023420960.

VISTO: El expediente registral No. 9082023342633, inscrito en fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:20:57 a.m., contentivo de solicitud de corrección de error material, mediante instancia de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el hoy recurrente, en la cual se solicita que, sobre el asiento de derecho de propiedad relativo al señor **Eustaquio Portes del Carmen**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 401413910639, con una extensión superficial de 954.36 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400112447”*, a fin de que sea incluido el estado civil y las generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes del Carmen**, así como también sea consignado el porcentaje de participación sobre el inmueble de marras, de conformidad con el origen del mismo, en base a una homologación de acuerdo de partición y contrato de cuota litis; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-0000092452, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023420960, inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:36:16 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-0000092452, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos

mil veintitrés (2023), 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 a los inmuebles identificados como: “Parcela No. **401413910639**, con una extensión superficial de **954.36 metros cuadrados**, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400112447**”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-0000094482, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023420960; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de corrección de error material, mediante instancia de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el hoy recurrente, en la cual se solicita que, sobre el asiento de derecho de propiedad relativo al señor **Eustaquio Portes del Carmen**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **401413910639**, con una extensión superficial de **954.36 metros cuadrados**, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400112447**”, a fin de que sea incluido el estado civil y las generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes del Carmen**, así como también sea consignado el porcentaje de participación sobre el inmueble de marras, de conformidad con el origen del mismo, en base a una homologación de acuerdo de partición y contrato de cuota litis.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha treinta y uno (31) 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<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, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no se hace necesario la notificación estipulada en el artículo anterior, toda vez que el **Lcdo. Jesús Leonardo Almonte Caba**, actúa en nombre y representación del señor **Eustaquio Portes del Carmen**, copropietario del inmueble que nos ocupa y por igual, son aportados en original todos los extractos de los certificados de títulos de los demás copropietarios.

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, mediante el expediente registral No. 9082021204624, fue depositada y ejecutada la Sentencia Civil No. 1288-2019-SSEN-00482, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de

---

<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*).

Santo Domingo, para Asuntos de Familia; **ii**) que, asimismo, bajo el expediente registral No. 9082021204624, fue depositado y ejecutado un acuerdo de partición amigable, producto del cual el señor **Eustaquio Portes del Carmen**, adquirió un porcentaje de participación del 6.67% sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000296750”*; **iii**) que, posteriormente, mediante la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, depositada y ejecutada bajo el expediente registral No. 9082022761063 (expediente primigenio No. 9082022591672), fueron aprobados los trabajos técnicos de Deslinde, resultando el *“Parcela No. 401413910639, con una extensión superficial de 954.36 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400112447”*; **iv**) que, si bien es cierto, mediante la Sentencia Civil No. 1288-2019-SSEN-00482, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo (determinación de herederos y transferencia), como en la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional (Deslinde), no se hizo constar el estado civil y generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes del Carmen**, no menos cierto es que el Registro de Títulos de Santo Domingo está en la obligación de hacerlas constar y que esto no es violatorio de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **v**) que, por igual, al momento de ejecutar la decisión que aprobó el Deslinde, el Registro de Títulos de Santo Domingo debió de advertir la irregularidad de la ausencia del estado civil y generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes del Carmen**, y solicitar al Tribunal que dictó la Sentencia corregir la ausencia de datos, así como también sea consignado el porcentaje de participación sobre el inmueble de marras, de conformidad con el origen del mismo, en base a una homologación de acuerdo de partición y contrato de cuota litis, y; **vi**) que, en virtud de lo estipulado anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, corregir los certificados de títulos para que en lo adelante consten sobre el derecho de propiedad el estado civil y generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes del Carmen**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que, el Registro de Títulos no incurrió en error alguno toda vez que las actuaciones registrales ejecutadas fueron conforme ordenaban las decisiones judiciales sometidas. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional estima pertinente realizar la siguiente relación de hechos, a fin de edificar la presente resolución:

- A. Que, bajo el expediente registral No. 9082021204624 (expediente primigenio No. 9082020423802), inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), a las 11:59:57 a.m., fue sometida la solicitud de determinación de herederos y partición amigable, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000296750”*.
- B. Que, en el expediente de marras se encuentra depositado el acto de partición amigable donde se verifica que las partes acordaron la división porcentual del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000296750”*, donde se verifica en el contenido del referido acto que sobre las generales del señor **Eustaquio Portes Del Carmen**, no se hizo constar su estado civil;
- C. Que, conforme la documentación aportada bajo el expediente registral No. 9082021204624 (expediente primigenio No. 9082020423802), fue ejecutada la Sentencia Civil No. 1288-2019-SSEN-00482, de fecha

nueve (09) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, transfiriendo los derechos de los señores **Agustín Cano** y **Bruna Vásquez de Cano**, en favor de los señores **Reyna Isabel Cano Vásquez**, con un porcentaje de participación del 17.715%; **Úrsula Dilcia Cano Vásquez**, con un porcentaje de participación del 17.715%; **Andrés Cano Vásquez**, con un porcentaje de participación del 17.715%; **Andrés Cano Vásquez**, con un porcentaje de participación del 17.715%; **Ángel Francisco Cano Vásquez**, con un porcentaje de participación del 16.795%; **Cony Cano Astacio**, con un porcentaje de participación del 6.67%; **Rosario Cano Paulino**, con un porcentaje de participación del 6.67%; **Jesús Leonardo Almonte Caba**, con un porcentaje de participación del 9.72%, y; **Eustaquio Portes Del Carmen**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0415769-8, con un porcentaje de participación del 6.98%;

- D. Que, posteriormente, bajo el expediente registral No. 9082022761063 (expediente primigenio No. 9082022591672), inscrito en fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:12:00 a.m., fue sometida y ejecutada la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, sobre el inmueble identificado como “*Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000296750*”, resultando el inmueble identificado como: “*Parcela No. 401413910639, con una extensión superficial de 954.36 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400112447*”, a favor de los señores **Reyna Isabel Cano Vásquez; Úrsula Dilcia Cano Vásquez; Andrés Cano Vásquez; Andrés Cano Vásquez; Ángel Francisco Cano Vásquez; Cony Cano Astacio; Rosario Cano Paulino; Jesús Leonardo Almonte Caba**, y; **Eustaquio Portes Del Carmen**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0415769-8;
- E. Que, así las cosas, el señor **Eustaquio Portes Del Carmen**, mediante el expediente registral No. 9082023342633, inscrito en fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:20:57 a.m., solicitó la revisión por causa de error material sobre el derecho de propiedad, a fin de agregar el estado civil y las generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes del Carmen**, y el porcentaje de participación del 6.98%, siendo calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo mediante el oficio No. ORH-0000092452, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023);
- F. No conforme con la calificación, el señor **Eustaquio Portes del Carmen**, solicitó la reconsideración del acto administrativo negativo, siendo depositada la acción en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:36:16 a.m., siendo la misma rechazada bajo el oficio que hoy se impugna.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, la documentación que sirvió de base primero para la transferencia por determinación de herederos y partición, la Sentencia Civil No. 1288-2019-SEN-00482, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, homologó el acuerdo de partición amigable, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296, donde se verifica que no se hicieron constar los datos que hoy se requiere agregar (estado civil y cónyuge) del señor **Eustaquio Portes del Carmen**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo ejecutó la transferencia por determinación de herederos y partición conforme ordenó la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia

del Distrito Judicial de Santo Domingo, homologando el acuerdo arribado entre las partes, por lo que, dicho órgano registral no incurrió en error alguno.

CONSIDERANDO: Que, con posterioridad, los señores **Reyna Isabel Cano Vásquez; Úrsula Dilcia Cano Vásquez; Andrés Cano Vásquez; Ángel Francisco Cano Vásquez; Cony Cano Astacio; Rosario Cano Paulino; Jesús Leonardo Almonte Caba**, y; **Eustaquio Portes Del Carmen**, sometieron ante la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la aprobación de los trabajos técnicos de Deslinde, sobre el inmueble identificado como “*Porción de terreno con una extensión superficial de 936.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-REF-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000296750*”, resultando el inmueble identificado como: “*Parcela No. 401413910639, con una extensión superficial de 954.36 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400112447*”.

CONSIDERANDO: Que, producto de la ejecución del Deslinde antes mencionado, el Registro de Títulos de Santo Domingo, practicó sobre los asientos registrales del inmueble original el dispositivo ordenado por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, no incurriéndose en un error material por parte del órgano registral. Asimismo, se verifica que mediante el ordinal cuarto de la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional instruyó al Registro de Títulos requerir el acta de matrimonio y copia de la cédula del cónyuge de la señora Reyna Isabel Cano de Smith, sin embargo, no se instruye lo mismo respecto de los demás copropietarios señores **Úrsula Dilcia Cano Vásquez; Andrés Cano Vásquez; Andrés Cano Vásquez; Ángel Francisco Cano Vásquez; Cony Cano Astacio; Rosario Cano Paulino; Jesús Leonardo Almonte Caba**, y; **Eustaquio Portes Del Carmen**.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, el artículo 219 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*), establece lo siguiente: “**DESLINDE**. *El Deslinde es el proceso contradictorio de carácter administrativo mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas.*”

CONSIDERANDO: Que, asimismo, y en consonancia con la disposición legal transcrita anteriormente, es preciso esclarecer que, el proceso de Deslinde Administrativo procura únicamente ubicar, determinar e individualizar los derechos registrados amparados en Constancias Anotadas, es decir que, este no pretende la modificación de los sujetos ni la causa del derecho de propiedad, siendo así únicamente un proceso técnico, que permite que el inmueble pase de ser una porción de terreno sin ubicación específica, a una Parcela determinada, con plano individual, cuyos derechos se amparan en un Certificado de Títulos, y su publicidad solo implica la transformación del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ha quedado evidenciado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, no incurrió en error alguno al momento de ejecutar la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional (Deslinde), toda vez que, como hemos establecido previamente, la misma ordenó el registro del inmueble sin establecer el estado civil y generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes Del Carmen**, así como tampoco se hizo mención del porcentaje de participación sobre la resultante de los trabajos técnicos de deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, la parte interesada establece que fue un error haber consignado en la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la ausencia de datos como el estado civil y generales de la cónyuge del señor **Eustaquio Portes Del Carmen**; lo cierto es que, esta omisión se produce en la decisión judicial que fundamenta este asiento registral, no así al Registro de Títulos de Santo Domingo asentar el derecho de propiedad objeto de revisión por causa de error material, el cual únicamente se limitó a ejecutar lo estipulado en dicho documento.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, se hace prudente resaltar que la acción de revisión por causa de error material que procura corregir un error puramente material de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria debe ser conocida por el mismo órgano que generó el error, de conformidad con lo señalado en el artículo 84 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual plasma respecto a la competencia para el procedimiento de revisión por causa de error material, que: “*Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción.*” (Subrayado es nuestro). Por consiguiente, se deriva que la corrección del derecho de propiedad a favor de **Eustaquio Portes del Carmen** fundamentado en la de la ejecución de la Sentencia No. 0311-2022-S-00100, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debe ser realizada por el mismo órgano que la dictó.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico interpuesto en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por **Eustaquio Portes del Carmen**; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 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 en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por **Eustaquio Portes del Carmen**, en contra del oficio No. ORH-000094482, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023420960; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/nbog