



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00155

FECHA
29-09-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0013

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Rafael Emilio Jimenez Gómez**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0144539-3, casado con la señora **Marcia Yolanda Josefina Morales de Jimenez**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0075362-3, con domicilio y residencia en la calle Eduardo Vicioso, No. 74, Torre TT, Apartamento No. 5-A, Bella vista, Distrito Nacional de esta ciudad; quien tiene como apoderadas especiales a las **Lcdas. Arismervis Taveras Baez** y **Ana Mercedes González Amaro**, dominicanas, mayores de edad, solteras, portadoras de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1645154-3 y 001-1160529-1, domiciliadas y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 200840, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982304820.

VISTO: El expediente registral No. 2982304182, inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:05:00 p.m., contentivo de actualización de datos, en virtud de instancia de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Lic. Arismervis Taveras Baez y Ana Mercedes González Amaro, en relación al inmueble identificado como *“Parcela No. 308378901746, con extensión superficial de 8,570.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000912612”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R. 198184, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2982304820, inscrito el tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:57:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R. 198184, 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 relativo del inmueble de referencia.

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. 200840, relativo al expediente registral No. 2982304820, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982304820; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Actualización de Datos, en relación al inmueble descrito como *“Parcela No. 308378901746, con extensión superficial de 8,570.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000912612”*; propiedad del señor **Rafael Emilio Jimenez Gómez**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0144539-3, casado con la señora **Marcia Morales de Jimenez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta (30) 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 trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a 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: **i)** que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, rechazó la rogación original a través del oficio No. O.R. 198184, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), fundamentado en lo siguiente: *“UNICO: Se rechaza el presente expediente, toda vez que no se ha cometido error alguno al momento de registrar los derechos de los Sres. Rafael Emilio Jimenez Gómez y Marcia*

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*).

Morales de Jiménez, conforme las motivaciones realizadas en el cuerpo de este oficio”; **ii)** que, la parte interesada interpuso solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada en virtud de que la parte interesada no aportan nuevas piezas y no realiza motivaciones que puedan variar la calificación anterior.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego del estudio de los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en resumen, lo siguiente: **i)** Que, el tratamiento otorgado al expediente registral No. 2982304182 por el Registro de Títulos de San Cristóbal fue de una solicitud de Revisión por Causa de Error Material, sin embargo, conforme la instancia de solicitud de fecha (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la Lic. Arismervis Taveras Baez y Ana Mercedes González Amaro, se realizó la solicitud de actualización de datos; **ii)** Que, si bien, no fue depositada documentación adicional en los expedientes anteriores para la validación del principio de especialidad, lo cierto es que, en la copia de la cédula de identidad y electoral del señor Rafael Emilio Jimenez Gómez puede visualizarse el número de cédula de identidad anterior objeto de actualización solicitada; **iii)** Que, conforme a lo anteriormente planteado, se acoja la rogación original de actualización de datos relativa al número de cédula de identidad del señor Rafael Emilio Jimenez Gómez para que en lo adelante conste como: 001-0144539-3; así como sean incluidas las demás generales de su cónyuge, la señora Marcia Yolanda Josefina Morales Efres de Jiménez, portadora de la cédula de identidad y electoral No.001-0075362-3.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Cristóbal consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no se ha cometido error alguno al momento de registrar los derechos de los Sres. **Rafael Emilio Jimenez Gómez** y **Marcia Morales de Jiménez**; por lo que las partes deberían acogerse al procedimiento de actualización de datos contenidos en la actuación I, conforme la Resolución DNRT-DT-2021-0001, que establece la guía de requisitos para las actuaciones registrales.

CONSIDERANDO: Que analizada la consideración anterior y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, conforme a nuestros originales, el señor **Rafael Emilio Jimenez Gómez**, adquiere el derecho de propiedad con la cédula de identidad No.98254, serie 01, casado con la señora **Marcia Morales de Jiménez**, sobre los inmuebles identificados como: **a)** *“Porción de terreno con extensión superficial de 1,886.57 metros cuadrados; dentro de la Parcela No. 4-POR-D, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el Municipio y Provincia San Cristóbal”*; y, **b)** *“Porción de terreno con extensión superficial de 6,288.56 metros cuadrados; dentro de la Parcela No. 4-POR-D, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el Municipio y Provincia San Cristóbal”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, bajo el expediente registral No.2982302285, inscrito en fecha catorce (14) de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:42:00 a.m., fueron ejecutados los trabajos técnicos de deslinde, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 308378901746, con extensión superficial de 8,570.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000912612”* a favor del señor **Rafael Emilio Jimenez Gómez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No.98254-01, casado con Marcia Morales de Jiménez.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, mediante el expediente registral No. 2982304182, la parte interesada solicitó ante el Registro de Títulos de San Cristóbal la actualización del documento de identidad del señor **Rafael Emilio Jimenez Gómez** y la inclusión de las generales de su cónyuge, para que conste de la siguiente manera: *“Rafael Emilio Jimenez Gómez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0144539-3, casado con Marcia Yolanda Josefina Morales Efres de Jiménez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0075362-3”*.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, se hace imperativo establecer que, el Registro de Títulos de San Cristóbal calificó el expediente registral antes descrito como una solicitud de revisión por causa de error material, sin embargo, conforme la instancia de fecha 07 del mes de julio del año 2023, depositada en el indicado expediente, fue solicitada la actualización de datos de las generales de los titulares registrales.

CONSIDERANDO: Que, la actualización de datos, contenida en disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001, es definida como: “la solicitud que se realiza, para publicitar en los asientos registrales del inmueble, la actualización de las generales de una persona física o jurídica (titular registral o beneficiario) en atención de que sus datos registrados han variado” (...) “Los sujetos de derecho pueden requerir: i) Actualización de documento de identidad (cambio de número de cédula de identidad y electoral) (...)” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante aclarar que, entre la documentación aportada para el conocimiento de esta acción recursiva, se encuentra depositada la copia del extracto de acta de matrimonio celebrado en fecha 18 del mes de julio del año 1965, entre los señores Rafael Emilio Jimenez Gómez y Marcia Yolanda Josefina Morales Efres, así como copia de cédula de identidad y electoral No. 001-0075362-3, correspondiente a esta última, documentos que constatan el vínculo matrimonial existente entre los referidos señores.

CONSIDERANDO: Que, de lo establecido precedentemente, podemos indicar que, siempre y cuando que la solicitud esté acompañada de los legajos que justifiquen y establezcan el vínculo entre el documento publicitado y un nuevo documento, permitiendo estos la debida aplicación del criterio de especialidad en cuanto a *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*, las oficinas de Registros de Títulos podrán realizar dicha actuación de datos, sin importar, la tipificación del documento de identidad de cual se trate. (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la jurisdicción inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (actualización de datos), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Disposición Técnica, DNRT-DT-2021-0001, emitida por este Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente referir que el artículo No. 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de racionalidad**, contempla que: *“Se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación*

administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal y acoge la rogación original; 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 San Cristóbal 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 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y artículo No. 3, numerales 4 y 16, de la Ley No. 107-13 sobre los 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 **Rafael Emilio Jimenez Gómez** y **Marcia Yolanda Josefina Morales Efres de Jimenez**, en contra del oficio No. O.R. 200840, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:05:00 p.m., contentivo de actualización de datos; en relación al inmueble identificado como “Parcela No. **308378901746**, con extensión superficial de **8,570.02** metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **3000912612**”; y, en consecuencia:

Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actualización del número de cédula de identidad y electoral del titular registral, para que en lo adelante conste: derecho de propiedad a favor de **Rafael Emilio Jimenez Gómez** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0144539-3, casado con **Marcia Yolanda Josefina Morales Efres de Jiménez** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0075362-3”.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga