

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00214

FECHA

28-12-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2523

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de diciembre 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 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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Pelagio Bratini**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 065-0025120-9, domiciliado y residente en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representado por el **Lic. Moises Alejandro Anderson de los Santos**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 402-2010607-0, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Simón Orozco, No. 01, Santo Domingo Este, República Dominicana; teléfono: (809) 406-9386, correo electrónico: lic.moisesanderson@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000100308, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023653310.

VISTO: El expediente registral No. 9082023653310, inscrito en fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:56:30 p.m., contentivo de solicitud de corrección de error material, mediante instancia de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el **Lic. Moises A. Anderson de los Santos**, en representación del señor **Pelagio Bratini**, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 05, de la Manzana No. 3055, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 180.20 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000283045*”; a fin de que sea corregido el estado civil del señor **Pelagio Bratini**, y sea consignado como soltero; actuación registral que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “Solar No. 05, de la Manzana No. 3055, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 180.20 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000283045”.

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 núm. ORH-00000100308, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023653310; concerniente a la solicitud de corrección de error material, mediante instancia de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el **Lic. Moises A. Anderson de los Santos**, en representación del señor **Pelagio Bratini**, sobre el inmueble identificado como: : “Solar No. 05, de la Manzana No. 3055, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 180.20 metros cuadrados, ubicada en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000283045”, a fin de que sea corregido el estado civil del señor **Pelagio Bratini**, y que sea consignado como soltero.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*). En ese sentido, la persona que recurre, por intermedio de su representante, manifiesta la calidad de propietario del derecho objeto de la revisión por causa de error material, por consiguiente, no figuran otras partes involucradas que deban ser notificadas.

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 interpuesta 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 núm. 9082023653310, se solicita la corrección del derecho de propiedad del señor **Pelagio Bratini**, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 05, de la Manzana No. 3055, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 180.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000283045”*, a fin de modificar sus generales y hacer constar su estado civil como “soltero”,

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

y no como “casado”, como fue establecido en el asiento de derecho de propiedad; **ii)** que, como fundamento de sus pretensiones, la parte recurrente indica en síntesis que, al momento de adquirir el inmueble el único error del Certificado de Título era que solo decía casado sin establecer datos de la cónyuge, y, en virtud de una solicitud realizada en el año 2017, la registradora de títulos de oficio consignó el nombre de la señora **Marina Celeste Soto**, como copropietaria, en atención a que el acto de venta contenía una nota al margen donde se estableció a la indicada señora en calidad de cónyuge; **iii)** que, el estado civil del señor Pelagio Bratini según su anterior certificado de título era casado, lo cual fue un error material inducido, toda vez que, el mismo en esa fecha estaba soltero, y había realizado un divorcio con la señora Lilian Rivera Cruz, según acta inextensa de divorcio No. 002039, libro No. 00756, folio No. 0177, del año 1993, procediendo a adquirir el inmueble cinco meses después de haberse divorciado; **iv)** que, en el año 1988 el señor Pelagio Bratini se le extravió su Certificado de Título, por lo que se realizó el procedimiento de duplicado por pérdida y nunca explicó el error existente respecto al estado civil, en cuyas documentaciones se depositó una copia del acto de venta que contenía el error material, lo que conllevó a que se agravara más la situación, ya que el mismo hace mención su supuesta cónyuge, quien según certificación emitida por la Junta Central Electoral, es una persona que no existe registrada en sus sistemas; **v)** que fueron aportadas las certificaciones correspondientes expedidas por el órgano competente, siendo la Junta Central Electoral la única institución con calidad de emitir certificaciones de soltería; **vi)** que, en virtud de lo estipulado anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, corregir el Certificado de Título para que en lo adelante conste sobre el derecho de propiedad el estado civil “soltero”, referente al señor Pelagio Bratini; así como sea actualizado el número de cédula vieja del señor Pelagio Bratini, para que conste el número de cédula de identidad actual No. 0650025120-9.

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 el señor Pelagio Bratini, al momento de adquirir los derechos sobre el inmueble, figura consignado en nuestro originales como casado con la señora Marina Celeste Soto, según consta en el acto de venta de fecha 15 de abril del año 1994, legalizado por el Dr. Jesus Caminero Morcelo, notario público del Distrito Nacional, inscrito en fecha 15 de abril del año 1994*”. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y, en respuesta a los argumentos planteados, esta Dirección Nacional estima pertinente precisar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo ejecutó el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de abril del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), conforme lo convenido y estipulado por las partes suscribientes del referido documento, haciéndose constar el estado civil del señor **Pelagio Bratini**, como casado, e identificándose al margen del acto que se encuentra casado con la señora Marina Celeste Soto, por lo que, las generales del referido señor se estipularon de conformidad con lo establecido por los contratantes.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante destacar que, si bien la parte recurrente alega que se trató de un error material inducido, haber consignado al titular registral con estado civil casado en el acto de venta de fecha 05 de abril del año 1994, lo cierto es que, verificados los documentos relativos al referido derecho de propiedad, se pudo constatar que igualmente al realizar un proceso de duplicado por pérdida, años después de haber adquirido el derecho de propiedad, la documentación aportada (instancia y acto de alguacil) se estableció al señor **Pelagio Bratini** casado con la señora Marina Celeste Soto; documentaciones

que, constan cargadas en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro bajo la signatura Caja No.18046, Folder No. 25.

CONSIDERANDO: Que, 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 valido, fue tomado como fundamento para la misma*”.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, 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, tal cómo se evidencia en los textos precedentes.

CONSIDERANDO: Que, es importante resaltar que, cuando el presunto error se manifiesta en el estado civil conforme el ordenamiento jurídico vigente, la parte interesada debe acogerse a la actuación de Revisión por Causa de Error Material de Estado, para valoración del registrador de títulos.

CONSIDERANDO: Que, la Revisión por Causa de Error Material de Estado Civil establecido en la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre requisitos para actuaciones registrales “se utiliza cuando el asiento registral contiene un error en el estado civil del propietario, consecuencia de un error inducido, figurando la persona como casada, siendo soltera o a la inversa”; cuya solicitud debe tramitarse ante el Registro de Títulos mediante el depósito de la Declaración jurada por acto auténtico (primera copia certificada), suscrita por los titulares registrales, justificando la corrección del estado civil, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo de la normativa aplicable y demás documentaciones requeridas para la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 16, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el ***Principio de Asesoramiento***, y en relación al mismo plasma que: “***El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación***”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el artículo 3, de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Des judicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, establece respecto a la calificación registral que, “*en aquellos casos en que el usuario no reúna los requisitos de forma y de fondo establecidos por ley y por lo tanto, el expediente no pueda ser recibido o calificado por el Registrador de Títulos, el mismo podrá ser depositado por la parte interesada por ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para su ponderación*”.

CONSIDERANDO: Que, por motivos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos rechaza este recurso jerárquico y confirma la calificación del Registro de Títulos de Santo Domingo; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo 3, numeral 16, y 54, de la ley 107-13 sobre los Derecho de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y artículo 3, de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Des judicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos.

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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Pelagio Bratini**, en contra del oficio No. ORH-00000100308, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023653310; 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/yga