

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00104**

FECHA  
**29-07-2024**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1692**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Elvis Alejandro Rosario Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0444157-5 y **Cristina Steffanie Rosario Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0515557-0, domiciliados y residentes en Estados Unidos de América; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a la **Lcda. Rosaura del Carmen Almonte Estevez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0001278-4, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero Núm. 08, edificio Jade, de la ciudad de Santiago de los Caballeros. Teléfono: 809-471-7862, correo electrónico: rosabelcxa@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R. 228218, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 3642416842 emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

VISTO: El expediente registral Núm. 3642412949, inscrito el día doce (12) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:32:53 p. m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, en virtud de la instancia de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Lcda. Rosaura del Carmen Almonte Estevez, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 490.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 107, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago de los Caballeros*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través del oficio Núm. O.R. 224929, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 3642416842, inscrito el trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:24:50 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el

Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado oficio Núm. O.R. 224929, 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: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 490.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 107, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. 3000448627”*.

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. O.R. 228218, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 3642416842 emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 490.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 107, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. 3000448627”*, propiedad de **Domingo Alejandro Rosario Duran**.

CONSIDERANDO: Que, 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 diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024) e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

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, 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 Santiago de los Caballeros, procura la solicitud de Revisión por Causa de Error Material, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio Núm. O.R. 224929, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que este Registro de Títulos no incurrió en ningún error material; **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, mediante la cual dicho órgano registral confirma su calificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

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, mediante el acto bajo firma privada de fecha 20 de agosto del año 1998, el señor **Domingo Alejandro Rosario Durán** adquirió el derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 490.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 107, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago de los Caballeros”*; **ii)** que, en el acto antes descrito y en el duplicado de la constancia anotada del inmueble citado, el señor Domingo Alejandro Rosario Durán fue identificado con el formulario de inscripción núm. 7356471; **iii)** que, el referido formulario era otorgado por la Junta Central Electoral en ese entonces, cuando se procedía hacer un cambio de la cédula azul a la siguiente cédula color amarillo; **iv)** que, conforme acta de defunción núm. 000927, se verifica que el señor Domingo Alejandro Rosario Durán falleció en fecha 18 del mes de mayo del año 2018; **v)** que, las partes han hecho infructuosos esfuerzos para obtener el formulario que dio origen a la identidad del señor antes mencionado, sin embargo, a tales fines han aportado diversos documentos los cuales permiten determinar que se trata de la misma persona que figura en el formulario de inscripción y en la cédula de identidad y electoral; **vi)** que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original de Revisión por Causa de Error Material.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(…) no existe documentos con el cual se pueda validar de que se incurrió en ningún error al consignar los datos del titular registral, no figura depositado en el expediente Certificación de la Junta Central Electoral, que nos indique que el número de formulario 7356471, no correspondía al señor DOMINGO ALEJANDRO ROSARIO DURÁN (…)”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien establecer que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 20 del mes de agosto del año 1998, legalizadas las firmas por el Lcdo. Nelson Francisco Moronta Fernández, notario público de los del número para el municipio de Santiago, el señor **Domingo Alejandro Rosario Durán**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **7356471**, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 490.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 107, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. 3000448627”*, según se verifica en el Libro Núm. 2192, Folio Núm. 102.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), con la signatura de Caja Núm. 32569, Folder Núm. 42, se encuentra digitalizado en inscripciones de registro, el indicado acto bajo firma privada de fecha 20 del mes de agosto del año 1998, legalizadas las firmas por el Lcdo. Nelson Francisco Moronta Fernández, notario público de los del número para el municipio de Santiago, en el cual se hace constar, al igual que en nuestros originales, que el señor **Domingo Alejandro Rosario Durán**, ostenta la cédula de identidad y electoral núm. **7356471**.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es oportuno señalar que, la parte recurrente, mediante la solicitud de revisión por causa de error material, lo que procura es que la cédula de identidad y electoral núm. 7356471 perteneciente al titular registral coincida con la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0348525-0 correspondiente al señor **Domingo Alejandro Rosario Durán**, a los fines de que su derecho cumpla con los

principios de Especialidad y Legitimidad, y principalmente, que sea posible determinar inequívocamente su documento de identidad; asimismo, que en la depuración del derecho, se pueda establecer que este derecho existe y pertenece a su titular.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, no fueron aportados documentos mediante los cuales esta Dirección Nacional de Registro de Títulos pueda valorar que, al señor **Domingo Alejandro Rosario Durán** (*sujeto registral*) le corresponde la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0348525-0.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el caso de especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra imposibilitada de aplicar el principio de especialidad, en cuanto al sujeto del derecho, en virtud de que la documentación presentada no ha permitido vincular al señor **Domingo Alejandro Rosario Durán** portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0348525-0, con el sujeto registral que figura en nuestros originales como **Domingo Alejandro Rosario Durán**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **7356471**.

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo anteriormente señalado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 106, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

#### **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 los señores **Elvis Alejandro Rosario Peralta** y **Cristina Steffanie Rosario Peralta**, en contra del oficio Núm. O.R. 228218, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 3642416842, emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros y, en consecuencia; confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a cancelar el asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/jaql