

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00107

FECHA
30-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1709

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 primero (01) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Julio Raúl Tejada Abreu**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0011958-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Gustavo Alfonso Mota Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0078365-5, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle segunda, número 39, Mendoza II, Villa Faro, Santo Domingo Este, República Dominicana, teléfono: 849-701-5050, correo electrónico: gustavoalfonsomota@hotmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000111116, relativo al expediente registral No. 9082024371513, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082024371513, inscrito el día diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:15:32 p. m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material, mediante instancia de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el señor Julio Raúl Tejada Abreu, debidamente representado por el Lic. Gustavo Alfonso Mota Rodríguez; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 150.94 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 7, Manzana No. 4772, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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. ORH-00000111116, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082024371513; concerniente a la solicitud de Corrección de Error Material, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 150.94 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 7, Manzana No. 4772, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*; registrado a favor del señor **Raúl Tejada Abreu**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), 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 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, se solicitó la corrección de error material, a los fines de hacer constar de manera correcta el nombre y documento de identidad del señor Julio Raúl Tejada Abreu, titular registral del inmueble de referencia; **ii)** que, se encuentra inscrito en los originales como Raúl Tejada Abreu, cédula 372917-01, cuando lo correcto es Julio Raúl Tejada Abreu, cédula anterior 372918-01; **iii)** que, fue depositada ante el Registro de Títulos la Certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, que ratifica que la Cédula Vieja No.372918, serie 001, corresponde al señor Julio Raúl Tejada Abreu; **iv)** que, fueron depositados todos los documentos que acrediten el nombre correcto y documento de identidad del señor Julio Raúl Tejada Abreu; **v)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, que sea acogida la rogación de Corrección de Error Material.

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

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, *“se encuentra imposibilitado de poder aplicar de manera correcta los principios registrales establecidos en nuestra normativa aplicable en virtud de que no fueron aportados los documentos que nos permitan vincular la relación de la Cédula de Identidad anterior del señor RAUL TEJADA ABREU, en calidad de titular registral de inmueble que nos ocupa, con el señor JULIO RAUL TEJADA ABREU”* (SIC).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que: i) de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 1315, Folio No. 85, Hoja No. 113, el señor **Raúl Tejada Abreu**, adquiere sus derechos en virtud del acto bajo firma privada de fecha 08 de febrero del 1993, legalizado por el Lic. Ángel Augusto Suero Méndez, inscrito en fecha 01 de noviembre del año 1991; ii) dicho acto bajo firma privada, se encuentra cargado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registro bajo la signatura: Caja núm. 11932, Folder núm. 37.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante establecer que, tanto en el acto bajo firma privada de fecha 08 de febrero del 1993, como en el original de la Constancia Anotada, se puede evidenciar que el derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, se encuentra registrado a favor del señor **Raúl Tejada Abreu**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal núm. 372917, serie 001.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los documentos que complementan la presente acción recursiva, se encuentra depositada la certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), en la cual se hace constar que la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja), número **372918, Serie 001**, corresponde al señor **Julio Raúl Tejada Abreu**, evidenciando diferencia en uno de los números en comparación con el documento de identidad con el que consta identificado el titular registral.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, fue aportada la certificación núm. 00004902, de fecha 14 de mayo de 2024, haciéndose constar que, la cédula de identificación personal núm. 372917, serie 001, no corresponde al ciudadano Julio Raúl Tejada Abreu, conforme los archivos de la Dirección Nacional de Registro Electoral. En ese sentido, se puede observar con la documentación aportada que la parte interesada trató de agotar todas las vías y medios disponibles para acreditar al Registro de Títulos el documento de identidad correcto del propietario

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional en el análisis de la documentación depositada, se procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, si la cédula de identificación personal núm. 372917, serie 001 existe, y en caso afirmativo, el ciudadano al que le

corresponde, con la finalidad de acreditar el ciudadano a quién corresponde esta identificación; respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), que esta cédula le corresponde a una persona que se denomina totalmente diferente a la que ostenta el derecho de propiedad objeto de la presente acción recursiva, **Julio Raúl Tejada Abreu**.

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registro de Títulos de Santo Domingo hizo constar el nombre y la Cédula de Identificación Personal del titular registral, tal y como fue plasmada en el acto bajo firma privada de fecha 08 de febrero del 1993, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, lo cierto es que se ha verificado que el error argüido es fruto de un error tipográfico, pues, conforme a la documentación depositada y a la base de datos de la Junta Central Electoral, se confirma que el señor **Julio Raúl Tejada Abreu**, ostentaba la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) número **372918, Serie 001**.

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, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “***Principio de eficacia:*** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones señaladas y en aplicación del Principio de eficacia, acoge este recurso jerárquico, y revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, como se indicará en la parte dispositiva de la resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Julio Raúl Tejada Abreu**, en contra del oficio No. ORH-00000111116, relativo al expediente registral No. 9082024371513, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, efectuar la acción de revisión por causa de error material, con relación al sujeto registral del inmueble identificado como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 150.94 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 7, Manzana No. 4772, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*:

1. Cancelar la Constancia Anotada, Libro No. 1315, Folio No. 85, Hoja No. 113, que ampara el Derecho de Propiedad en favor del señor **Raúl Tejada Abreu**;
2. Expedir el Original de Constancia Anotada del inmueble en cuestión y su correspondiente duplicado, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de Julio Raúl Tejada Abreu, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identificación Personal No. 372918, Serie 001”*;
3. Practicar el asiento registral de Corrección de error material en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/rmmp