

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00119**

FECHA  
**12-08-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1755**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de agosto 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 diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Eva Giselle Tavarez Gautier**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0114360-0 y **Eva Hercinia Gautier del Castillo viuda Tavarez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0113958-2, ambas domiciliadas y residentes en la calle Hernán Suarez Núm. 18, Ensanche el Cacique, en esta ciudad, Distrito Nacional; quienes tienen como apoderado especial al **Dr. Ramón Antonio Then de Jesús**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0448615-4, con estudio profesional abierto en la calle Gaspar Polanco Núm. 35, edificio Centauro II, primer piso, Bella Vista en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000111371, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024291860.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024291860, inscrito en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:42:53 a. m., contentivo de solicitud de Corrección de Certificación, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud de la instancia, suscrita por el Dr. Ramón Antonio Then, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, primera Planta, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, registrado dentro del ámbito de la Parcela Núm.5-A-52-*

**REF-9**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, identificado con el Núm. **0100019468**"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "**Apartamento Núm. 1-B**, primera Planta, con una extensión superficial de **125.00** metros cuadrados, registrado dentro del ámbito de la Parcela Núm.**5-A-52-REF-9**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, identificado con el Núm. **0100019468**".

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-00000111371, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024291860, inscrito el diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:42:53 am; concerniente a la solicitud de Corrección de Certificación, en virtud instancia, suscrita por el Dr. Ramón Antonio Then; con relación al inmueble identificado como: "**Apartamento Núm. 1-B**, primera Planta, con una extensión superficial de **125.00** metros cuadrados, registrado dentro del ámbito de la Parcela Núm.**5-A-52-REF-9**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, identificado con el Núm. **0100019468**", propiedad de **Mirella Solís Castillo**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace 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 núm. 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, 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 veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha diez (10) del mes de julio 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 material.

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, 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 del Distrito Nacional, procuraba la Solicitud de Certificación emitida bajo el expediente registral Núm. 0322023391683, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:25:50 a. m., sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. **I-B**, primera Planta, con una extensión superficial de **125.00** metros cuadrados, registrado dentro del ámbito de la Parcela Núm.**5-A-52-REF-9**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, identificado con el Núm. **0100019468**”*; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000111371, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 10 de junio del año 2024, fue depositada una solicitud de corrección de error material en virtud de que se expidió una certificación de estado jurídico en la cual se consigna que el señor **Victor Manuel Tavarez Castellanos**, no era el titular del derecho de propiedad; sino más bien la señora **Mirella Solis Castillo**, quien adquirió en virtud de sentencia de adjudicación; **ii)** que, en la certificación y el oficio de rechazo no se establece como y porque fue afectado con una sentencia de adjudicación del año 1993, en la que no fue parte; **iii)** que, la sentencia del año 1993 nunca debió afectar el título transferido en favor del recurrente, por no serle oponible la misma, por lo que entienden que con ese proceder es posible que se haya permitido hasta ahora, la existencia de derechos no claramente justificados, en favor de la supuesta adjudicataria; **vi)** que, igualmente deposita documentos en los cuales se puede verificar que ha llevado a cabo procesos en contra de la indicada adjudicataria de nombre **Mirella Solis Castillo**, siendo uno de estos la Sentencia Civil Núm. 531-1998-6726, de fecha 21 de octubre del 2002, dictada por Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en cuyo dispositivo se anula la Sentencia de Adjudicación Núm. 597, de fecha 16 de marzo del 1993, emitida por la Quinta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **v)** que, la citada Sentencia Núm. 531-1998-6726, fue debidamente notificada y contra ella se interpusieron varios recursos, los cuales fueron rechazados y confirmada en todas sus partes; por lo cual fue depositada y registrada por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 29 de noviembre del 2002, solicitando la ejecución de la Sentencia Núm. 531-1998-6726; **vi)** que, fueron depositados todos los documentos que permiten al registrador proceder con la solicitud, razón está por la cual solicitamos que se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional que se expida una certificación de estado jurídico respecto del derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. **I-B**, primera Planta, con una extensión superficial de **125.00** metros cuadrados, registrado dentro del ámbito de la Parcela Núm.**5-A-52-REF-9**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional, identificado con el Núm. **0100019468**”*, a favor del señor **Victor Manuel Tavarez Castellanos**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, indicando lo siguiente: *“Rechazar en virtud de que el señor Victor Manuel Tavarez Castellanos adquiere su derecho mediante transferencia en fecha 5 de octubre del 1989, inscrito el 02/08/1990, visto libro 940, folio 155, hoja 050 y posterior a la adquisición del derecho del señor Victor Manuel Tavarez Castellanos este inmueble fue objeto de adjudicación a favor de Mirella Solis Castillo, mediante sentencia de fecha 16 de marzo del 1993, emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito en fecha 01 de junio del 1993”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados por las partes para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos:

- a) Que, mediante el expediente núm. 0322023391683, inscrito en fecha 28 de julio del año 2023, a las 11:25:50am., la parte recurrente solicitó una certificación de estado jurídico del inmueble, la cual fue expedida el 29 de agosto del 2023 a favor de la señora Mirella Solis Castillo, conforme consta publicitado en el registro complementario libro 61, folio 133.
- b) Que, mediante el expediente núm. 0322024291860, inscrito en fecha 10 de julio del año 2023, a las 10:42:53am., solicitan la corrección de error material de la certificación de estado jurídico del inmueble, en virtud de que se consigna el derecho de propiedad a favor de la señora Mirella Solis Castillo, cuando debió estar registrado a favor del señor **Victor Manuel Tavarez Castellanos**.
- c) Que, en el presente recurso jerárquico fue aportada una instancia de doble factura de cancelación de certificado de títulos por ejecución de sentencia civil, de fecha 28 de octubre del 2002, con sello de inscrito del Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 29 de noviembre del año 2002.
- d) Que, también fue depositada copia de la Sentencia Civil Núm. 531-1998-6726, que acoge la demanda en Recurso de Tercería, de fecha 21 de octubre del año 2002, la cual en su dispositivo final numeral Cuarto apartado A, anula la sentencia de adjudicación Núm. 597, de fecha 16 de marzo del 1993, dictada por la Quinta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma al verificar nuestros asientos originales, libro diario, sistemas registro y tracto sucesivo, del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos:

- a) Que, los derechos señor **Victor Manuel Tavarez Castellanos**, fueron registrados en virtud de acto de venta de fecha 5 de octubre del 1989, inscrito en fecha 02 de agosto del 1990, publicitado en el libro núm. 940, folio núm. 155, hoja núm. 051.

- b) Que, posteriormente los derechos del señor **Victor Manuel Tavarez Castellanos**, fueron cancelados conforme sentencia inscrita en fecha 1 de junio del 1993 y expidiéndose dicho derecho de propiedad a favor de la señora Mirella Solis Castillo, publicitado en el libro núm. 1272, folio núm. 243 y hoja núm. 303.
- c) Que, mediante el documento de fecha 21 de octubre del 2002, inscrito en fecha 29 de noviembre del 2002, a las 2:30:00p.m., se anula la sentencia de adjudicación de fecha 16 de marzo del 1993, verificándose las partes como: Constructora Maripili, S. A. y Mirella Solis Castillo, describiéndose el inmueble como: *“Apartamento Núm. 1-B, primera Planta, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, registrado dentro del ámbito de la Parcela Núm.5-A-52-REF-9, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio y provincia del Distrito Nacional”*, digitalizado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registros, bajo la signatura: Caja Núm. 74698, Fólder Núm. 15.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos antes expuesta se ha verificado que el motivo de la solicitud de corrección de error material, fue realizada bajo el fundamento de que en fecha 29 de noviembre del 2002, se depositó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional documentos con los cuales se pretendía anular la Sentencia de adjudicación Núm. 597, en virtud de la cual fue adquirido el derecho propiedad de la señora **Mirella Solis Castillo**, a los fines de que fueran cancelados y restituidos a favor del señor **Victor Manuel Tavarez Castellanos**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno destacar, que si bien figura inscrita, inscrito en fecha 29 de noviembre del 2002, a las 2:30:00p.m., la Sentencia Civil Núm. 531-1998-6726 antes descrita bajo el expediente registral Núm. 03202025401, mediante la cual se anula la adjudicación que otorgó el Derecho de Propiedad a favor de la señora **Mirella Solis Castillo**, lo cierto es que, se verifica que en fecha 14 de enero del año 2013 fue emitido un oficio de observado en el cual el Registro de Título del Distrito Nacional indicó lo siguiente: *“que no fue anexada la certificación de no recurso en contra del documento base del expediente; en cuanto al inmueble consta una litis sobre derechos registrados, que nos permite identificar que existe un proceso vigente con relación a este derecho”* (Sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, cabe señalar que, las partes interesadas en el expediente registral Núm. 03202025401 antes descrito, no han procedido a subsanar lo requerido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, situación por la cual permaneció en fase de observado y por lo cual no fue calificada de manera positiva; por consiguiente, para fines de su ejecución la parte interesada debe requerir nuevamente el registro de la actuación por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de que pueda ser ponderada en el ejercicio de la función calificada.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 110, del Reglamento General de Registro de Títulos estipula que *“La reconstrucción de registros es la acción mediante la cual se restaura la información del Certificado de Título*

o del Registro Complementario de un inmueble, en caso de que no sea posible el uso satisfactorio de la información que contiene, cuando se han destruido, deteriorado, o haya sido omitida la ejecución de un asiento registral, **a fin de mantener el tracto sucesivo del inmueble**” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante indicar que, el artículo 111 párrafo I del Reglamento General de Registros de Títulos (*Resolución No. 788-2022*) dispone que: “La actuación del asiento registral cuya reconstrucción ha sido solicitada, debe estar inscrita en el Libro Diario y previamente haber sido calificada de manera positiva” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme al texto legal antes transcrito, es imperativo indicar que, ha quedado evidenciado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a rechazar la solicitud de corrección de error material, en virtud de que expidió los derechos a favor de la señora Mirella Solís Castillo, conforme los datos que constan publicitados en los asientos originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, en el libro núm. 1272, folio núm. 243 y hoja núm. 303.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, examinadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, si bien figura inscrita la anulación de sentencia de adjudicación, lo cierto es que esta actuación registral, no ha sido calificada de manera positiva por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, para que la misma sea publicitada en los originales del registro de títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe destacar que, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular; cuestión que no se cumple en el caso de la especie (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo anteriormente descrito se evidencia, que ciertamente y tal como indica el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el señor Víctor Manuel Tavarez Castellanos, no posee derechos registrados dentro del referido inmueble, debido a que los mismos fueron cancelados y asentados a favor de Mirella Solís Castillo, derecho que se encuentra publicitado en los originales.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, pone de relieve que el rechazo dado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional se corresponde con nuestro marco legal vigente, por lo que, esta Dirección Nacional procede a rechazar en todas sus partes la presente acción recursiva, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por las señoras **Eva Giselle Tavarez Gautier** y **Eva Hercinia Gautier del Castillo viuda Tavarez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000111371, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024291860; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCER: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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/gmgj