

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00151**

FECHA  
**16-10-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2188**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Luis Manuel García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 093-0019731-7, domiciliado y residente en la calle Manuela Diez Núm. 11, Sector Barrio Chino, Municipio de los Bajos de Haina, Provincia de San Cristóbal, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al señor **Julio Antonio Acevedo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0332310-1, con domicilio y residencia en la calle C, Núm. 475, sector Invicea, Municipio de Haina, Provincia de San Cristóbal, Teléfono 829-646-2301.

En contra del oficio Núm. O. R. 233937, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 2982412481 emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral Núm. 2982411231, inscrito el día cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:56:00 a. m., contentivo de solicitud de Duplicado por Pérdida, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 60/2024, de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Santos Miguel Gómez Mercedes, notario público de los del número para el Municipio Bajos de Haina, matrícula Núm. 5796; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio Núm. O.R.229903, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 2982412481, inscrito el primero (01) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:03:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio Núm. O.R.229903, 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 a los siguientes inmuebles: *“porción de terreno con una extensión superficial de 200.00, metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 210-A-6, del Distrito Catastral Núm. 08, ubicada San Cristóbal, identificada con el núm. 3000054886.”*

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.233937, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 2982412481, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de solicitud de duplicado de Constancia Anotada por pérdida, con relación al inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 200.00, metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 210-A-6, del Distrito Catastral Núm. 08, ubicada San Cristóbal, identificada con el núm. 3000054886”*; propiedad del señor **Luis Manuel Garcia**.

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 treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de septiembre 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 San Cristóbal, procura la solicitud de duplicado de Constancia Anotada por pérdida, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio Núm. O. R.229903, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que en las generales del señor Luis Manuel Garcia no se consignó número de identificación; **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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos emitió el oficio de rechazo a la solicitud de duplicado por pérdida, toda vez que el señor **Luis Manuel García** adquiere su derecho de propiedad mediante acto de venta de fecha 5/06/1995, inscrito el día 20 de octubre del 1995, sin embargo el mismo no poseía documento de identidad; **ii)** que, mediante el presente expediente las partes procuran que sea corregido y consignado, el número de identidad del titular registral señor **Luis Manuel García** y a su vez sea expedido el duplicado por pérdida; **iii)** que, el Registrador de Títulos de San Cristóbal ejecutó el acto de venta de fecha 5/06/1995, sin el documento de identidad del señor **Luis Manuel García**, obviando el principio II, de la Ley 108-05, no menos cierto es que dicha Ley entró en vigencia en el año 2007 y la inscripción del acto de venta es de fecha 20/10/1995, por lo que no aplica por el efecto retroactivo, situación que nos impide continuar con lo rogado; **iv)** que, sea acogido el presente Recurso Jerárquico, ordenando la corrección del error material y emitir una carta constancia con las correcciones solicitadas sobre el inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 200.00, metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 210-A-6, del Distrito Catastral Núm. 08, ubicada San Cristóbal, identificada con el núm. 3000054886”*, a nombre del señor **Luis Manuel García**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(...) en el contrato de venta de fecha 5 de junio del año 1995, no figura un documento de identidad perteneciente al señor Luis Manuel García, situación que nos impide aplicar el criterio de especialidad (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien establecer que, según se verifica en el libro núm.103, folio núm. 73, hoja núm. 094, inscrito en fecha 20 de octubre de 1995, el señor **Luis Manuel García**, dominicano, mayor de edad, casado, es propietario del inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 200.00, metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela Núm. 210-A-6, del Distrito Catastral Núm. 08, ubicada San Cristóbal, identificada con el núm. 3000054886”*, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 05 del mes de junio del año 1995, legalizadas las firmas por la Dra. Wendy Elise Hernandez Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, con la finalidad de verificar las generales del señor **Luis Manuel García**, se procedió a consultar los documentos que sirvieron de base al Registro de títulos para la ejecución de la indicada actuación registral de transferencia, digitalizados en expedientes de registro en la Caja Núm. 19865, Folder Núm. 4. Como resultado de dicha consulta, fue evidenciado el original del acto bajo firma privada de fecha 05 del mes de junio del año 1995, suscrito por **Agroindustria DIER, S. A.**, en calidad de vendedor y el señor **Luis Manuel García**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Wendy Elise Hernandez Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, en el cual se evidencia que, al igual que en los asientos registrales, el señor **Luis Manuel García**, no se encuentra identificado con un número de documento de identidad, tampoco figura depositada la copia del documento de identidad que portaba al momento de adquirir este derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, con motivo de la presente acción recursiva, fue aportada una Certificación de fecha 28 de agosto de 2023, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, en la cual se hace constar los datos generales del ciudadano solicitante de

la presente actuación registral **Luis Manuel García**, incluyendo la numeración de su cédula de identificación personal núm. 000177, Serie 098, fecha y lugar de nacimiento y estado civil; destacando que dicha documentación no vincula a dicho ciudadano con el sujeto de derecho que figura publicitado como propietario del inmueble objeto de esta rogación.

CONSIDERANDO: Que, en relación con el alegato planteado por la parte recurrente, en cuanto a que el principio de especialidad contemplado en el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, no aplicaría el efecto retroactivo para el derecho de propiedad registrado en 1995, se tiene a bien establecer lo siguiente: i) el principio de especialidad es uno de los criterios base del sistema de registro tipo Torrens, implementado en la República Dominicana desde el año 1920, por la Orden Ejecutiva núm. 511, el cual consiste que los sujetos de derecho deben estar correctamente identificados en los asientos del Registro de Títulos; ii) la ley vigente al momento de la inscripción de la transferencia de referencia número 1542, estipulaba que se debía expresar con *claridad y concisión* los nombres, cédulas y demás generales de las personas que suscribían operaciones inmobiliarias<sup>2</sup>; iii) la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral, la presentación obligatoria de la cédula de identidad electoral para el otorgamiento de documentos públicos y privados.

CONSIDERANDO: Que, el Principio II, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece dentro de los criterios bases del sistema de publicidad inmobiliaria, la **Especialidad**, el cual consiste en *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*, asimismo plantea la **Legitimidad**, al indicar que *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”*.

CONSIDERANDO: Que, los incisos 2, 3 y 5 del artículo 21 de la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral, establecen que: *“la presentación de la cédula para fines de anotación y cita en los documentos es obligatoria, entre otros, para: (a) el otorgamiento de instrumentos públicos; (b) ejercitar acciones o derechos y gestionar bajo cualquier concepto ante los tribunales, juzgados, corporaciones, autoridades y oficinas de toda clase; y (c) acreditar la personalidad cuando fuere necesario en todo acto público o privado”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, el Tribunal Constitucional, al respecto, ha determinado que: *“la cédula de identidad es un documento de creación legal a través del cual se materializa la individualidad de las personas, cuya finalidad y objetivo es comprobar la plena identificación y determinar la capacidad jurídica de una persona. Este se constituye entonces en un documento de características especiales, pues su función principal es la de identificar a las personas y que éstas, además, puedan ejercer efectivamente el derecho a la personalidad y los demás derechos que se desprenden de ella. Siendo, así las cosas, cuando una autoridad pública o un ente privado solicita a una persona la presentación del referido documento de identidad, no está exigiendo una medida desproporcionada ni irrazonable, muy por el contrario, con esta exigencia se garantiza que el reconocimiento de los derechos sea en favor de su verdadero titular. El Tribunal Constitucional considera que la exigencia de la presentación de un medio de identificación adecuado, como una cédula de identidad válida, responde a fines constitucionalmente legítimos”*<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Ley 1542 de Registro de Tierras de fecha 11 de octubre de 1947, art. 187.

<sup>3</sup> Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Sentencia No. TC/0031/14.

CONSIDERANDO: Que, conforme las motivaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra imposibilitada de aplicar los criterios de especialidad y legitimidad, en cuanto al sujeto del derecho, en virtud de que la documentación presentada no ha permitido vincular al señor **Luis Manuel García**, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 093-0019731-7, con el sujeto registral que figura en nuestros originales como **Luis Manuel García**, quien no ostenta documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, esta dirección nacional ha podido comprobar que, se adiciona en la presente acción recursiva, la solicitud de corrección de error material a los fines de consignar el número de la cédula de identidad del señor **Luis Manuel García**, no obstante, el requerimiento inicial por la parte interesada al Registro de Títulos solo se fundamentó en la solicitud de duplicado por pérdida de Constancia Anotada; rayando como resultado la variación del acto que sustenta la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación de los principios registrales de rogación y prioridad.

CONSIDERANDO: Que, sobre el aspecto de la aportación de la nueva documentación aportada es bueno señalar lo establecido en el **principio de rogación**, el cual indica que: “Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”; y, por su parte, el **principio de prioridad**, hace referencia a: “La preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los principios registrales estipulados anteriormente, no se puede modificar la rogación original realizada, a través de la presente acción recursiva, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan por ante los Registros de Títulos deben ser requeridas de manera expresa (**principio de rogación**), y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (**principio de prioridad**).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución núm. 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 174, lo siguiente: “*La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el **recurso jerárquico**, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta* (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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*); artículo 3, numeral 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Luís Manuel García**, en contra del oficio Núm. O.R. 233937, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 2982412481, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal 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 San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contentivo 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/gmgj