

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00159

FECHA
12-11-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2411

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de noviembre 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 once (11) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Moisés Ortiz Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral Núm. 001-0270747-8.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000118024, relativo al expediente registral Núm. 9082024626414, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024626414, inscrito el día treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:06:59 a. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material, en virtud de la instancia de fecha 30 del mes de agosto del año 2024, suscrita por el señor Moisés Ortiz Santana, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 1-SUB-1, del Distrito Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 1,873.70 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400180296”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 1-SUB-1, del Distrito Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 1,873.70 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400180296”*.

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 ORH-00000118024, relativo al expediente registral Núm. 9082024626414, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de revisión por causa de error material, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **1-SUB-1**, del Distrito Catastral Núm. **22**, con una extensión superficial de **1,873.70 metros cuadrados**, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. **2400180296**”; propiedad de **Moisés Ortiz Santana**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de octubre 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 materia¹.

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 Santo Domingo, procuraba la solicitud de revisión por causa de error material, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. ORH-00000118024, relativo al expediente registral Núm. 9082024626414, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024); y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada calificación.

¹ 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, 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, en el asiento registral de Derecho de Propiedad del inmueble de referencia, el señor **Moisés Ortíz Santana** fue identificado con el documento de identidad número **137349 serie 1ra**; **ii)** que, lo antes expuesto corresponde a un error puramente material, en virtud de que el referido señor es portador del documento de identidad número **137632 serie 1ra**; **iii)** que, se han depositado las certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral, mediante las cuales se observa que la cédula de identidad Núm. 137349 serie 1ra no corresponde al señor **Moisés Ortíz Santana**, sino que, la correcta es la cédula número 137632 serie 1ra; **iv)** que, se han aportado todos los documentos mediante los cuales se pueden valorar que el Certificado de Título del inmueble de referencia posee un error puramente material respecto al documento de identidad del señor antes descrito; **v)** que, por tales motivos y demás razones que pueda suplir la Dirección Nacional de Registro de Títulos, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, que sea acogida la rogación inicial de revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “(...) *al momento de asentar los derechos que pesan sobre la Parcela en cuestión, se realizó conforme a lo establecido en la resolución de fecha 08/03/1991, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrito el 15/03/1991, por consiguiente el órgano competente para conocer de esta solicitud es el mismo órgano que generó lo requerido por la parte interesada(...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y luego de verificar el tracto sucesivo del inmueble identificado como: “*Parcela Núm. I-SUB-1, del Distrito Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 1,873.70 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matricula Núm. 2400180296*”, se tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, el señor **Moisés Ortíz Santana** adquirió del señor **Luis de Jesús Ortíz (a) Chico**, una porción de terreno con una extensión superficial de 1,873.80 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 1, del Distrito Catastral núm. 22, ubicado en la provincia de Santo Domingo, en virtud de la Decisión núm. 21 de fecha 31 del mes de enero del año 1990, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 07 de febrero del año 1990, contentiva de Determinación de Herederos. Sin embargo, en el asiento registral fueron omitidas sus generales; según figura en el Libro núm. 593, Folio núm. 12, Volumen núm. 8, Hoja núm. 131.
- b) Que, en virtud de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 08 del mes de marzo del año 1991, inscrita el día 15 del mes de marzo del año 1991, bajo el Núm. 572, folio Núm. 143, del Libro de Inscripciones Núm. 94, se aprueban los trabajos técnicos de deslinde sobre la porción de terreno antes descrita propiedad del señor **Moisés Ortíz Santana**; evidenciado en el Libro núm. 1199, Folio núm. 63, Hoja núm. 075.
- c) Que, del resultado de los trabajos de deslinde se emite el certificado de título del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, en favor del señor **Moisés Ortiz Santana**, dominicano, mayor de edad,

estableciéndose como documento de identidad la cédula núm. **137349 serie 1ra**; conforme se observa en el Libro núm. 1199, Folio núm. 63, Hoja núm. 075.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso indicar que, en el legajo de documentos que conforman el presente expediente se encuentran los siguientes, a saber: 1) acta de nacimiento Núm. 000985, Folio Núm. 0488, Libro Núm. 00124, año 1949, perteneciente al señor Moisés Ortíz Santana, mediante la cual se verifica el parentesco con el señor Luis de Jesús Ortíz (antiguo titular); 2) Certificación núm. 00008273 de fecha 20 del mes de agosto del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, a través de la cual se acredita que la cédula de identificación personal núm. 137349 serie 0001, no le corresponde al señor Moisés Ortíz Santana; 3) Certificación núm. 00008274 de fecha 20 del mes de agosto, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, en la cual se certifica que Moisés Ortíz Santana es portador de la cédula de identificación personal número 137632 serie 001.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se puede evidenciar que la parte interesada sustenta sus pretensiones mediante la aportación de documentos con el objetivo de que puedan valorarse los criterios de Especialidad y Legitimidad, procurando con esto el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, partiendo del análisis combinado de la relación de hechos antes realizada y la documentación citada, se evidencia que el señor **Moisés Ortíz Santana**, portador de la cédula de identificación personal Núm. **137632 serie 001**, actual cédula de identidad y electoral 001-0270747-8, es hijo del señor **Luis de Jesús Ortíz** (padre), según se verifica en el acta de nacimiento registrada con el número de evento 001-02-2007-01-00213348 y la copia de cédula de identidad y electoral aportada, registro de nacimiento 001-02-1949-0124-488-0985.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha solicitado a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la verificación de la cédula de identificación personal núm. **137349 serie 001**, a fin de comprobar la titularidad sobre la misma, arrojando la investigación que, “(...) *la cédula vieja No. 137349-001, corresponde a Jaime Federico Gómez Velásquez (anexo copia tarjeta matriz)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que la cédula de identidad personal núm. 137349 serie 1ra, mediante la cual se identifica al señor **Moisés Ortíz Santana** en nuestros asientos registrales, no le corresponde al mismo, tal como ha quedado evidenciado en los documentos aportados para el conocimiento del presente recurso jerárquico y en la respuesta de la Dirección Nacional de Registro Electoral antes citada.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, si bien el Registro de Títulos de Santo Domingo hizo constar la cédula de identificación personal del señor **Moisés Ortíz Santana**, tal y como fue plasmado en la Resolución del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 08 del mes de marzo del año 1991, inscrita el día 15 del mes de marzo del año 1991, 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 base de datos de la Dirección

Nacional del Registro Electoral se confirma que la cédula de identificación personal Núm. **137632 serie 001** es la que le corresponde al titular registral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, es posible validar la calidad de la titular registral y determinar por la vía administrativa que el señor **Moisés Ortiz Santana** portador de la cédula de identidad y electoral núm. **137632 serie 001** es quien ostenta como propietario en los originales de dicho órgano registral.

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, conforme los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca de la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), artículo 3, numeral 6, de la Ley 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Moisés Ortiz Santana**, en contra del oficio Núm. ORH-00000118024, relativo al expediente registral Núm. 9082024626414, de fecha siete (07) del mes de octubre 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; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:06:59 a. m., contenido de solicitud de revisión por causa de error material, y, en consecuencia:

- A. En relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. **1-SUB-1**, del Distrito Catastral Núm. **22**, con una extensión superficial de **1,873.70** metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. **2400180296**”*:
- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título asentado en el Libro Núm. 2508, Folio Núm. 0156, emitido a favor de **Moisés Ortiz Santana**;
 - ii. Emitir el original y el duplicado del certificado de título, a favor de **Moisés Ortiz Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identificación personal núm. **137632 serie 1ra**;
 - iii. Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación de Registro;
 - iv. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita; y,

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contenido 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/jaql