

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00185

FECHA
27-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2611

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre 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 trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Luis Cristóbal Rodríguez Rosario**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0735483-9, domiciliado y residente en la calle 10-A, Núm. 09, sector Alma Rosa, municipio Santo Domingo Este, representado por la Licda. Martha Abad Mera, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1539471-0, con estudio profesional abierto en la Ave. Máximo Gómez, casi esq. Av. 27 de febrero, Plaza Olímpica, al lado de Teleofertas, Distrito Nacional. Teléfonos: (809)-685-4002 y (809)-221-7015.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000120894, de fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024757780.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024757780, inscrito en fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:40:11 p. m., contenido de Revisión por causa de error material, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de la instancia suscrita por la Licda. Martha Abab Mera, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 570.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 185-171, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con el Núm. 2400192424”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 570.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 185-171, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con el Núm. 2400192424”*.

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-00000120894, de fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024757780, inscrito el tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:40:11 p. m.; concerniente a la solicitud de Revisión por causa de error material, en virtud instancia suscrita por la Licda. Martha Abab Mera; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 570.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 185-171, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con el Núm. 2400192424”*.

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

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 Revisión por causa de error material bajo el expediente Núm. **9082024757780**, inscrito en fecha die tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:40:11 p. m., sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 570.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 185-171, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con el Núm. 2400192424”*; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000120894, de fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, en fue solicitada la corrección de error material en relación a los derechos del señor Luis Cristóbal Rodríguez sobre una porción de terreno de 570.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 185-171, del DC Núm. 06, identificada con el Núm. 2400192424, para que sea agregado el su segundo apellido Rosario y en consecuencia su nombre se lea Luis Cristóbal Rodríguez Rosario, además de que sea corrija la cédula de identidad 8099, Serie 5 y establecer la cédula 8089, Serie 5, por ser lo correcto; **ii)** que, el Registro de Títulos solicitó el depósito de una certificación emitida por la Junta Central Electoral (JCE) que demuestre la relación de la numeración de la cédula anterior y actual del señor Luis Cristóbal Rodríguez Rosario, el depósito de una certificación emitida por la JCE, relativa a la cédula de identidad Núm. 8099-5 y una copia de la cédula de identidad del señor referido señor; **iii)** que, en repuesta se le manifestó al registrador de títulos la imposibilidad de depositar las certificaciones dado que la JCE no emite las mismas si no son solicitadas por los titulares o representantes autorizados por actos notariados, además de que fue depositada la copia de cédula y el acta de nacimiento del señor Luis Cristóbal Rodríguez Rosario; **iv)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud dada la negativa de la Junta Central en la emisión de las certificaciones requeridas; **v)** que, en el oficio de rechazo no fue contestada la solicitud de corrección de error material, siendo ignorada la misma; **viii)** que, por tales motivos se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y en consecuencia que sea ordenada la corrección solicitada para que sea emitido el nuevo certificado de título a favor del señor Luis Cristóbal Rodríguez Rosario.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar la rogación original de solicitud de corrección de certificación de estado jurídico en atención a, *“(…) en la instancia de fecha 22 de octubre 2024, emitida por la Licda. Martha Abab Mera, es indicado que el señor LUIS CRISTOBAL RODRIGUEZ, está actualmente en una situación de salud muy precaria y que, además de ello, la Junta Central Electoral procedió al rechazo de las solicitudes de certificaciones tanto la que demuestra la relación de la numeración de la cédula anterior y la actual del señor LUIS CRISTOBAL RODRIGUEZ ROSARIO, así como la correspondiente a la cédula 8099-5, incumpliendo con los requerimientos vertidos en el oficio No. OSU-00000246707, lo cual nos imposibilita de salvaguardar el Principio de Especialidad e imposibilita la ejecución del expediente”*.

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 Núm. 1350, Folio Núm. 185, Hoja Núm. 086/087 (sustituida por el Libro Núm. 2595, Folio Núm. 0087), el señor **Luis Cristóbal Rodríguez**, adquiere sus derechos en virtud del acto bajo firma privada de fecha 26 de septiembre del año 1994, legalizado por el Dr. Miguel A. Vega Acevedo, notario público, inscrito en fecha 07 de marzo del año 1995, a las 12:00:00 p.m.; **ii)** dicho acto bajo firma privada, se encuentra cargado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Expedientes de Registro bajo la signatura: Caja núm. 4348, Folder núm. 44.

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 26 de septiembre del año 1994, como en la Constancia Anotada, se puede evidenciar que el derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, se encuentra registrado a favor del señor **Luis Cristóbal Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **8099, Serie 5**.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los documentos que complementan la presente acción recursiva, se encuentra depositada la certificación Núm. 00007799, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), en la cual se hace constar que la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja), número **008089, Serie 005**, corresponde al señor **Luis Cristóbal Rodríguez Rosario**, evidenciando diferencia en uno de los números en comparación con el documento de identidad con el que consta identificado el titular registral, además de que fue aportada el acta de nacimiento Núm. 000119, libro Núm. 00001, folio Núm. 0119, haciéndose constar que el señor **Luis Cristóbal**, posee los apellidos **Rodríguez Rosario**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, ante la imposibilidad de la parte interesada de aportar una certificación que acredite el ciudadano que posee la cédula de identidad que está descrita en el derecho de propiedad, 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. **8099, Serie 5**, a fin de comprobar la titularidad sobre la misma, arrojando la investigación que, “(...) *la cedula de identificación personal No. 8099 Serie 5, masculina, se encuentra registrada a nombre de Sergio Moral Cruz*”. En ese sentido, se puede observar que la cédula en el asiento registral le corresponde a una persona que se denomina totalmente diferente a la que ostenta el derecho de propiedad objeto de la presente acción recursiva, el señor **Luis Cristóbal Rodríguez Rosario**.

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registro de Títulos 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 26 de septiembre del año 1994, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, lo cierto es que existe una inexactitud registral al verificarse que el error argüido es fruto de un error puramente

material contenido en el acto jurídico que sustentó el asiento registral, pues, conforme a la documentación depositada y a la base de datos de la Junta Central Electoral, se confirma que el señor **Luis Cristóbal Rodríguez Rosario**, ostentaba la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) número **008089, Serie 005**.

CONSIDERANDO: Que, acorde al artículo 181 del Reglamento General de Registro de Títulos, “*el error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, **inducido o no por la parte interesada**, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es producto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación*”, comprobándose en el caso de la especie que fue un error material inducido por las partes y que, puede ser enmendado por el Registro de Títulos al acreditarse la identificación correcta del titular 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*”.

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, 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Luis Cristóbal Rodríguez Rosario**, en contra del oficio Núm. ORH-00000120894, de fecha nueve primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024757780; 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, realizar las actuaciones siguientes respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 570.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 185-171, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con el Núm. 2400192424”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Luis Cristóbal Rodríguez**.
- ii. Emitir la constancia anotada del inmueble en cuestión y su correspondiente duplicado, estableciendo la revisión por causa de error material siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de Luis Cristóbal Rodríguez Rosario, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 008089, Serie 005”*;
- iii. 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/pts