

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00189

FECHA
27-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2678

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 veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Miguel Emilio Sosa Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0043790-9, soltero, domiciliado y residente en la ciudad de Napoli, Italia, en condición de parte interesada de la presente instancia, y **Carlos Augusto Sosa Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0003309-6, domiciliado y residente en el sector de Matancitas, Nagua, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Tulio A. Martínez Soto**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 047-0151921-9, casado, con estudio profesional en la oficina de abogados **“TAMS, abogados”**, ubicada en la casa marcada con el Núm. 13-C, de la calle República del Líbano antigua calle 9, Jardines Metropolitanos, Santiago.

En contra del Oficio Núm. O.R.240190, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642415342.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642415342, inscrito el día seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:06:37 p. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material, actualización de documento de identidad y emisión de duplicado por pérdida, en virtud de la instancia de fecha treinta (30) del mes de julio del año 2024, suscrita por el Lcdo. Tulio A. Martínez Soto; y del acto auténtico Núm. 201, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Aridio Antonio Guzman Rosario, notario público de los del número de Las Terrenas, matrícula Núm.6403; 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 35,373.59, metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3731, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia de Samaná, identificada con el núm. 3000332903*”.

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 O.R.240190, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642415342; concerniente a la solicitud de revisión por causa de error material, actualización de documento de identidad y emisión de duplicado por pérdida, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 35,373.59, metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3731, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia de Samaná, identificada con el núm. 3000332903*”; propiedad de **Miguel E. Sosa Fernández**.

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 treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre 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.

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

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 Samaná, procuraba la solicitud de revisión por causa de error material, actualización de documento de identidad y emisión de duplicado por pérdida, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. O.R.240190, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 5642415342; y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada calificación.

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 acto de venta que dio origen al Derecho de Propiedad del inmueble de referencia, el señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** fue identificado con el documento de identidad número **13237 serie 71**; **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 **13086 serie 71**; **iii)** que, se han depositado las certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral, mediante las cuales se observa que la cédula de identidad Núm. 13237 serie 71 no corresponde al señor **Miguel Emilio Sosa Fernández**, sino que, la correcta es la cédula número 13086 serie 71; **iv)** que, se han aportado todos los documentos mediante los cuales se pueden valorar que la Constancia Anotada 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 Samaná, que sea acogida la rogación inicial de revisión por causa de error material, actualización de documento de identidad y emisión de duplicado por pérdida.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “(...) *la imposibilidad de validación y cumplimiento del criterio de especialidad en cuanto al sujeto, por las situaciones expuestas en el cuerpo (...)*” (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: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 35,373.59, metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3731, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia de Samaná, identificada con el núm. 3000332903*”, se tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, el señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** adquirió del señor **Federico Sosa Fleury**, una porción de terreno con una extensión superficial de 35,373.59 metros cuadrados, dentro del ámbito de la

parcela núm. 3731, del Distrito Catastral núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia de Samaná, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año 1994, legalizas las firmas por el Dr. F. Caonabo Antonio y Santana, contenido de venta, inscrito en fecha veintinueve (29) de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), evidenciado en el Libro núm. 0200, Folio núm. 068, Hoja núm. 006.

- b) Que, en el acto bajo firma supra indicado, le fue consignado al señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** como documento de identidad la cédula Núm.13237, serie 71, lo cual así mismo fue establecido en los originales registrales correspondientes a ese derecho de propiedad; situación objeto del presente recurso jerárquico.

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) Certificación Núm. 003662 de fecha 30 del mes de junio 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 el señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** es portador de la cédula de identificación personal Núm. 013086 serie 071; 2) Certificación núm. 003663 de fecha 30 del mes de junio del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, en la cual se certifica que la cédula de identificación personal Núm. 013237 serie 071, corresponde al señor **Carlos Augusto Sosa Fernández**.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, la parte recurrente de la presente acción recursiva, aportó un acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lcdo. Manuel Espinal Cabrera, notario público de los del número de Santiago, matrícula Núm. 4326, contentivo de declaración jurada de reconocimiento de error material, mediante el cual los señores **Miguel Emilio Sosa Fernández y Carlos Augusto Sosa Fernández** declaran que en el acto de venta de fecha 22 del mes de diciembre del año 2024, que dio origen al derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, se incurrió en un error puramente material por parte del abogado notario público, al consignar como documento de identidad del señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** (comprador), la cédula de identidad y electoral Núm. 013237 serie 071, la cual corresponde a su hermano **Carlos Augusto Sosa Fernández**, y éste no fue parte del referido contrato.

CONSIDERANDO: Que, ante la imposibilidad del Registro de Títulos para la ejecución de la rogación principal, la parte recurrente solicitó por ante el tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, la corrección de error material del derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, recibiendo una respuesta negativa, mediante la resolución Núm. 202400131, de fecha 26 del mes de marzo del año 2024, que rechaza la solicitud en virtud de que el error material fue cometido por el Registro de Títulos, no así en una decisión del tribunal, por lo que la acción debe ser realizada por el órgano que cometió el error, conforme al artículo 84 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, 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, de lo expuesto anteriormente, se colige que la cédula de identidad personal núm. 013237 serie 071, mediante la cual se identifica al señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** 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.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, si bien el Registro de Títulos de Samaná hizo constar la cédula de identificación personal del señor **Miguel Emilio Sosa Fernández**, tal y como fue plasmado en el acto bajo firma privada de fecha 22 del mes de diciembre del año 1994, inscrito en fecha 29 de diciembre del año 1994, 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. **013086 serie 071** es la que le corresponde al titular registral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Samaná, es posible validar la calidad del titular registral y determinar por la vía administrativa que el señor **Miguel Emilio Sosa Fernández** portador de la cédula de identidad y electoral núm. **013086 serie 071** 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 Samaná; 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 Samaná 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, 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 **Miguel Emilio Sosa Fernández**, en contra del oficio Núm. O.R.240190, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642415342; 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 Samaná, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:06:37 p. m., contenido de solicitud de revisión por causa de error material, actualización de documento de identidad y emisión de duplicado por pérdida, y, en consecuencia:

- A. En relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 35,373.59, metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3731, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, Provincia de Samaná, identificada con el núm. 3000332903”*:
- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentado en el Libro Núm. 0200, Folio Núm. 0156, emitido a favor de **Miguel Emilio Sosa Fernández**, portador de la cédula de identidad núm.13237, serie 71, y emitir la constancia anotada en favor de **Miguel Emilio Sosa Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identificación personal núm. **013086 serie 071**, por efecto de revisión por causa de error material;
 - ii. Cancelar el original de la constancia anotada a favor de **Miguel Emilio Sosa Fernández**, portador de la cédula de identidad núm.13237, serie 71, y emitir la constancia anotada en favor de **Miguel Emilio Sosa Fernández**, a favor de **Miguel Emilio Sosa Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la **cédula de identidad y electoral Núm. 071-0043790-9**, soltero, producto de la actuación registral de actualización de documento de identidad.
 - iii. Emitir por pérdida el duplicado de la constancia anotada, en favor de **Miguel Emilio Sosa Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0043790-9, soltero, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 201, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Aridio Antonio Guzman Rosario, notario público de los del número de Las Terrenas, matrícula Núm.6403.

- iv.** Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descrita; y,

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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/saub