

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00035**

FECHA  
**20-02-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2854**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), 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 veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Virgilio Sánchez Cuevas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 002-0059229-3, soltero, domiciliado y residente en el Km. 2, Sector Canastica (Km. 5), provincia San Cristóbal, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada por su abogada constituida y apoderada especial **Licda. Meribel Moreta Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 224-0025076-1, soltera, con domicilio y residencia en la calle Gustavo Mejía Ricart Núm.273, Edificio Cora II, Local A3, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-0000012321, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024570700.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024570700, inscrito en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:27:34 a. m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, en virtud de la instancia de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por **Virgilio Sánchez Cuevas**, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 501, identificada como 309379233977: 501, del condominio Torre Adonai XXIII, con una extensión superficial de 200.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100320498*”.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 501, identificada como 309379233977: 501, del condominio Torre Adonai XXIII, con una extensión superficial de 200.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100320498*”.

VISTOS: 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 de rechazo Núm. ORH-0000012321, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024570700; concerniente a la solicitud de Revisión por Causa de Error Material; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 501, identificada como 309379233977: 501, del condominio Torre Adonai XXIII, con una extensión superficial de 200.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100320498*”, propiedad del señor **Virgilio Sánchez Cuevas**.

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 No. 54 de la Ley No. 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 ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el retiro del acto recurrido por Miguel Antonio Victorino Rincón, cédula de identidad y electoral núm. 001-1419643-9, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre 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 del Distrito Nacional, procura la solicitud de Revisión por Causa de Error Material, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-0000012321, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que este Registro de Títulos no incurrió en ningún error material; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra del acto administrativo que resultó de la citada solicitud.

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

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), el señor **Virgilio Sánchez Cuevas** adquirió el derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 501, identificada como 309379233977: 501, del condominio Torre Adonai XXIII, con una extensión superficial de 200.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100320498”*; **ii)** que, en el acto antes descrito y en el duplicado del certificado de título del inmueble citado, sólo figura el señor **Virgilio Sánchez Cuevas** como titular, mientras que la señora **Cristobalina Villar** es su apoderada y también compradora del inmueble; **iii)** que, en ese sentido, la parte interesada solicitó bajo el expediente registral Núm. 0322024570700, la revisión por causa de error material, la cual fue rechazada mediante el oficio Núm. ORH-0000012321, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en virtud de que el Registro de Títulos no cometió ningún error; **iv)** que, en el expediente antes citado, fue depositada una declaración jurada de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), respecto al error cometido en la redacción del acto de venta, por haber consignado a la señora **Cristobalina Villar** como apoderada, mientras que la misma fungía bajo dos calidades, tanto como apoderada del señor **Virgilio Sánchez Cuevas**, como copropietaria del inmueble; **vi)** que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, y en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original de Revisión por Causa de Error Material.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(…) el Registro de Títulos no ha cometido error alguno al ejecutar el expediente Núm. 0322024119537, toda vez que en el contrato de venta de fecha 08 de diciembre del 2023, no figuraba la señora CRISTOBALINA VILLAR, como compradora, sino más bien como apoderada del señor VIRGILIO SANCHEZ CUEVAS (comprador), en virtud del poder de fecha 17 de noviembre del 2023”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos a saber:

- i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por la Dra. María Leopoldina Cairo Terrero, notario público de los del número del Distrito Nacional, contentivo de venta, el señor **Virgilio Sánchez Cuevas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 002-0059229-3, soltero, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 501, identificada como 309379233977: 501, del condominio Torre Adonai XXIII, con una extensión superficial de 200.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100320498”*, según se verifica en el Libro Núm. 4724, Folio Núm. 0195.
- ii. Que, en el indicado acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), se hace constar a la señora **Cristobalina Villar** como representante del comprador **Virgilio Sánchez Cuevas**, en virtud del poder de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), y firma el contrato en representación de este.

iii. Que, en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el expediente registral Núm. 0322024570700, mediante el cual la parte interesada solicitaba la Revisión por Causa de Error Material del asiento de derecho de propiedad registrado.

iv. Que, en el referido expediente fue depositada una declaración jurada de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizadas las firmas por el Dr. Julián A. Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3397, mediante el cual el señor **Virgilio Sánchez Cuevas** declara que por error en el contrato de venta antes mencionado, no fue consignada la señora **Cristobalina Villar** como compradora y copropietaria del inmueble conjuntamente con el mismo.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es oportuno señalar que, el Reglamento General de Registro de Títulos y la Resolución DNRT-DT-2023-001 de Requisitos para actuaciones registrales, respecto de la Revisión por Causa de Error Material establecen que: *“Esta actuación se utiliza para corregir un error puramente material contenido en un asiento registral, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para la misma”*. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien la parte recurrente solicita la corrección del derecho de propiedad que nos ocupa, en virtud del error inducido en el acto de venta que le dio origen, y que sea incluida la señora **Cristobalina Villar** como copropietaria del inmueble, no es menos cierto, que tanto el acto de compraventa como el poder de representación no establecen, de forma expresa o inducida, que actuaba en calidad de apoderada y compradora del objeto que nos ocupa. En efecto, la inclusión de un sujeto de derecho de propiedad en el asiento registral no se considera un aspecto de forma, sino de fondo, en atención de que implica la modificación del sujeto 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, así las cosas, en el caso de especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra imposibilitada de modificar el asiento registral con la presente revisión por causa de error material, a los fines de incluir como sujeto del derecho a la señora **Cristobalina Villar**, en virtud de que no fueron aportados documentos mediante los cuales esta Dirección Nacional pueda valorar que, fungía como compradora en el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y la corrección del asiento del derecho de propiedad requerida implica la modificación de aspectos de fondo, en cuanto al sujeto registral.

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo anteriormente señalado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original 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 Santiago de los Caballeros 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*);

#### **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 **Virgilio Sánchez Cuevas**, en contra del oficio Núm. ORH-0000012321, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral Núm. 0322024570700, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional 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 del Distrito Nacional, 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/saub