

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00045

FECHA
10-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0173

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Thelma del Rosario Ynoa Rozón de Salcedo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad Núm. 047-0040989-1 y cédula anterior Núm. 34483, serie 31, domiciliada y residente en Maguey, provincia la Vega; quién tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Isabel Pérez Ferreras**, dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 054-00614848-7, abogada de los Tribunales de la Republica Dominicana, con estudio profesional abierto en el número 48 altos de la calle Salomé Ureña, de la ciudad de Moca, Provincia Espaillat.

En contra del oficio Núm. O.R.247334, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072435084, retirado de la oficina del Registro de Títulos, por el señor Emilio Enrique Reyes Rodriguez, en fecha 23 de enero del año 2025.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072435084, inscrito en fecha nueve (09) del mes de octubre del año veinticuatro (2024), a las 02:06:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Revisión por causa de error material, en virtud de instancia de fecha 09 de octubre del año 2024, emitida por la Lcda. Isabel Pérez Ferreras; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 233,738.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 512, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio y provincia de la Vega, identificado con el Núm. 3001241210”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 153/2025, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Lcdo. Ángel Castillo M., alguacil de Estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Vega, por medio del cual

se le notifica el presente recurso jerárquico a **Clara Leída Salcedo Ynoa**, continuadora jurídica del señor **Antonio Aníbal Salcedo Pérez**, en calidad de conyugue de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 233,738.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 512, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio y provincia de la Vega, identificado con el Núm. 3001241210”*.

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 de fecha nueve (09) enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2572408254; concerniente a la rogación contentiva de Revisión por causa de corrección de error material, sobre los derechos registrados a favor de **Thelma Inoa de Salcedo**, en relación al descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 233,738.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 512, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio y provincia de la Vega, identificado con el Núm. 3001241210”*.

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 nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Emilio Enrique Reyes Rodríguez, cédula de identidad y electoral núm. 402-2477722-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del

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

mismo a dichas partes, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora **Thelma Inoa de Salcedo**, en calidad de parte recurrente y titular registral de la acción que se pretende; ii) **Antonio Anibal Salcedo Pérez**, en calidad de conyugue de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Clara Leida Salcedo Ynoa**, en calidad de continuadora jurídica del señor Antonio Aníbal Salcedo Pérez, en calidad de beneficiaria del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil número 153/2025 de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), respectivamente, instrumentado por el ministerial Ángel Castillo M., alguacil de estado de la segunda sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Vega y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha siete (07) de febrero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha señora no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, en fecha 26 de septiembre de 1988, fue suscrito un acto de venta entre **Francisco Javier Marte Jiménez** (vendedor) y **Thelma del Rosario Inoa de Salcedo** (compradora) de dos porciones de terreno las parcelas Núm. 512 y 519; **ii)** que, el original de dicho acto fue depositado e inscrito en la oficina del Registro de Títulos de la Vega en fecha 30 de septiembre del año 1988, bajo el núm. 631, folio núm. 158, libro núm. 43; **iii)** que, en fecha 30 de abril del 1990, la oficina de Registro de Títulos de la Vega expidió el certificado de título núm. 149, correspondiente a la Parcela núm. 512, del Distrito Catastral Núm. 07, del municipio de la Vega, a favor de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**, en virtud de acto de venta antes descrito, sin consignar y omitiendo en dicho certificado la salvedad de que el inmueble es transferido es un bien propio de dicha señora y que por tal razón este inmueble no entra en la comunidad matrimonial de bienes, fomentada con su esposo **Antonio Aníbal Salcedo Pérez**, como claramente está expresado en el acto de transferencia, en el cual aparece la firma de dicho señor, en reconocimiento de esta circunstancia; **iv)** que, en fecha 14 de junio el año 2024, fueron depositadas en la oficina de Registro de Títulos de la Vega, dos instancias en corrección de error material por omisión de la cláusula de que estos inmuebles son bienes propios de la señora **Thelma del Rosario Inoa Salcedo**, sobre las Parcelas núms. 512 y 519, ambas del Distrito Catastral Núm. 07 ; **v)** que, en fecha 24 de julio del 2024, el Registro de Títulos de la Vega emitió un oficio de rechazo, en el cual da a entender que de acuerdo a los documentos existentes en sus archivos, el acto de venta que da origen a la transferencia de los inmuebles, pareciera como si no existiera la cláusula de que estos inmuebles son bienes propios de la señora **Thelma Inoa Salcedo**; **vi)** que, por segunda vez en fecha 9 de octubre del año 2024, fue depositada una instancia de corrección de error material con relación a la cláusula antes de que el inmueble es bien propio de la señora **Thelma Rosario Inoa de**

Salcedo, el cual fue rechazado en fecha 9 de enero del año 2025; **vii)** que, todo indica que el Registrador de Títulos no puede constatar en sus archivos la digitalización de dicho acto, ha establecido que no tiene la facultad para decidir si procede o no la corrección de error material planteada; **viii)** que, ante la imposibilidad del Registrador de Títulos de la Vega al no tener digitalizado y archivado el acto de transferencia, le estamos anexando al presente recurso, el original del acuse de recibo de recepción, plasmado en el original con la fotocopia del contrato de venta del inmueble de referencia, donde se puede apreciar la estampa del sello gomígrafo, del color negro que se utilizaba en la oficina de Registro de Títulos; **ix)** que, en virtud de lo anterior se puede evidenciar que hubo un error por omisión por parte del Registrador de Títulos de la Vega, al momento de expedir el certificado de título Núm. 149, ya que teniendo el acto de venta a mano, simplemente ejecutaron la transferencia y omitieron hacer constar de que se trataba de un bien propio de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**; **x)** que, en razón de lo expuesto con anterioridad, se ordene corregir el error material por omisión, que existe en el certificado de título núm. 149, para que el mismo se establezca y se incluya que dicho inmueble es in Bien propio de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega, mediante Oficio de fecha nueve (09) de enero del año dos mil veinticinco (2025), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de: *“Rechazar la presente solicitud de corrección material dado a que la presente rogación fue debidamente calificada por este Registro de Títulos en el expediente Núm. 2072427901, donde se le indicó a las partes que este Registro no incurrió en ningún error, toda vez que no constaba la solicitud de inscripción de Bien Propio a favor de la señora THELMA INOA DE SALCEDO, sobre el inmueble identificado como: Parcela Núm. 512, DC. 07, Matricula Núm. 3001241210, ubicado en el municipio y provincia de la Vega ”* (Sic).

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

- a. Que, la señora **Thelma Inoa de Salcedo**, adquiere el derecho de propiedad del señor **Francisco Javier Marte Jiménez**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 31,400.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 519, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3001241406”*, mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 26 de septiembre del 1988, inscrito en fecha 30 de septiembre del año 1988, publicitada en el libro núm. 88, folio núm. 72, hoja núm. 137, derecho de propiedad asentado en el libro diario de inscripción libro núm. 43, folio núm. 158, bajo el núm.631.
- b. Que, fue aportado por la parte recurrente la copia del acto bajo firma privada de fecha 26 de septiembre del 1988, visualizándose con un sello gomígrafo del Registro de Títulos, el cual en su numeral cuarto se consignó lo siguiente: *“La señora **Thelma Inoa de Salcedo**, hace constar que realiza la presente compra con su propio peculio proveniente de su trabajo personal; todo lo cual es reconocido y aceptado por su actual esposo el señor Antonio Aníbal Salcedo Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, agricultor, domiciliado y residente en la sección Maguey del Municipio de la Vega, portador de la cédula personal de identidad núm. 23183, serie 47, renovada, quien firma al pie del presente acto en reconocimiento de que los inmuebles más arriba descrito no forman parte de la comunidad conyugal.”*

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores y con el fin de dar respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, y en lo concerniente a lo establecido por el Registro de Títulos bajo el oficio Núm. O.R.233967, de fecha 12 de agosto del año 2024, en cuanto a la negativa para consignar en el Registro Complementario el asiento contentivo de Bien Propio a favor de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**, debido a que el documento originador del derecho no consta digitalizado por el archivo central, es importante señalar que, el artículo 17, literales m y n del ~~Obj~~Reglamento General de Registro de Títulos Resolución Núm. 788-2022, disponen como funciones del Registrador de Títulos ~~Obj~~“ *Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos o digitales a cargo del Archivo Activo, hasta que sean entregados de manera definitiva al Archivo Central...*” y “*Velar por la preservación de la integridad de la información y la estructura de tractos que contiene la base de datos registral...*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, en el análisis de la presente acción recursiva, esta dirección nacional ha podido evidenciar que, si bien la documentación que el Registro de Títulos debe valorar para garantizar la integridad de la información y estructura del tracto es la que conste debidamente custodiada en el archivo activo o en su defecto, el archivo central del Registro Inmobiliario, ante la condición expuesta de que no fue localizado el documento, es importante resaltar que, en la copia aportada por el interesado se visualiza estampado un sello gomígrafo que acredita la inscripción en el Registro de Títulos del referido contrato de venta donde consta la declaratoria de bien propio.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, la copia del contrato de compraventa depositado en fecha 30 de septiembre del año 1988, que origina el derecho de propiedad de la señora **Thelma Inoa de Salcedo** sobre el inmueble identificado como: “ *Porción de terreno con una extensión superficial de 31,400.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 512, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio y provincia de la Vega, identificado con el Núm. 3001241210*”, el cual se encuentra publicitado en los originales del Registro de Títulos, en el en el libro núm. 88, folio núm. 72, hoja núm. 137, derecho de propiedad asentado en el libro diario de inscripción libro núm. 43, folio núm. 158, bajo el núm. 631, *ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3001241406*”, el cual se encuentra publicitado en los originales del Registro de Títulos, en el en el libro núm. 88, folio núm. 72, hoja núm. 137, derecho de propiedad asentado en el libro diario de inscripción libro núm. 43, folio núm. 158, bajo el núm.631, se evidencia en una de sus cláusulas la declaración o reconocimiento de que se trata de un Bien Propio de la señora **Thelma Inoa de Salcedo**, además, verificándose la firma del señor **Antonio Aníbal Salcedo Pérez**, en calidad de esposo de la referida señora, quien da aquiescencia a dicha afirmación. Por lo que, se puede constatar que se trata de una inexactitud registral por omisión del asiento de bien propio.

CONSIDERANDO: Que, como ha sido señalado previamente, fue posible verificar que, para el conocimiento de la rogación original de revisión por causa de error material por omisión al no consignar el asiento registral de *Declaratoria de Bien Propio*, fue aportado un documento que permite validar la solicitud de inscripción de dicho asiento registral, evidenciándose la inadvertencia en la ejecución de esta actuación registral en particular.

CONSIDERANDO: Que, *el error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, 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 generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación (Art. 106 RGRT) (subrayado nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expuesto, se ha podido corroborar que dicho asiento no figura en los originales del Registro de Títulos a cargo; y, tomando en cuenta que “*la reconstrucción de registros es la acción mediante la cual se restaura la información del Certificado de Título o del Registro Complementario de un inmueble, en caso de que no sea posible el uso satisfactorio de la información que contiene, cuando se han destruido, deteriorado, o haya sido omitida la ejecución de un asiento registral, a fin de mantener el tracto sucesivo del inmueble*”(subrayado nuestro); por lo que, esta dirección nacional considera esta acción como la que aplicaría para enmendar esta inexactitud registral, al respecto, se estima pertinente autorizar de oficio la reconstrucción de dicho asiento.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*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*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico y autoriza de oficio la reconstrucción del asiento registral; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de la Vega, y acoge la rogación original; 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 la Vega a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022), artículo 9 y 15 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

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 la señora **Thelma del Rosario Ynoa Rozón de Salcedo**, en contra del oficio Núm. O.R.247334, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de la Vega, relativo al expediente registral Núm. 2072435084; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de la Vega, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:06:00 p. m.,

contentiva de Revisión por causa de error material, en virtud en virtud de instancia de fecha 09 de octubre del año 2024, emitida por la Lcda. Isabel Pérez Ferreras., en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 233,738.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 512, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio y provincia de la Vega, identificado con el Núm. 3001241210*” y en consecuencia:

1. Autorizar de oficio la reconstrucción del siguiente asiento registral:
 - a. **Bien propio** en favor de **Thelma Inoa de Salcedo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad Núm. 34483, serie 31. Teniendo su origen en **Declaratoria de Bien Propio**, en virtud de acto de venta bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año mil novecientos ochenta y ocho (1988), legalizado por el Lcdo. Dr. Adolfo de la Cruz Rodríguez, notario público de los del número de la Vega, inscrito en fecha 30 de septiembre del año 1988.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de la Vega, 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/gmgj