

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2025-00070

FECHA

15-04-2025

NÚM. EXPEDIENTE

DNRT-E-2025-0391

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de abril 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 doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Ervira Coats de Jesús de Smith**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0334580-7, domiciliada y residente en la calle Penetración, peatonal 6, casa Núm. 24, del sector Villa Faro, Santo Domingo Este; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Iván Chevalier Jourdain**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1833871-4, con estudio profesional abierto en la calle José Amado Soler, Núm. 49, edificio Gampsá, suite 2-A, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, correo electrónico: cgabogadosrd@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000126690, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025054171.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025054171, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año veinticinco (2025), a las 10:04:13 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 25 de febrero del año 2004, suscrito entre los señores **Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino**, en calidad de vendedores, y la señora **Ervira Coats de Jesús**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Dra. Ana Lidia Marte Martínez, notario público de los del número para el Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 133-A-12-SUB-17, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 131.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo,*

identificado con la matricula Núm. 2400117291"; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil núm. 529/2025, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Roberto Félix Lugo Valdez, alguacil ordinario de la Tercera Sala: Tierras, laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual **Elvira Coats de Jesús de Smith**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señores **Julio Ambrosio y Victoria Cresencia Carbonell de Paul**, en calidad de propietarios registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: El Acto Núm. 529/2025, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025) instrumentado por el ministerial Roberto Félix Lugo Valdez, alguacil ordinario de la tercera sala: tierras, laboral, contencioso tributario, y administrativo de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la señora **Melania Carrión Moreno**, le notifica en domicilio desconocido la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 133-A-12-SUB-17, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 131.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 2400117291”*.

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 rechazo Núm. ORH-00000126690, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025054171; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 133-A-12-SUB-17, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 131.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 2400117291”*; propiedad de los señores **Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no existir interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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, en ese sentido, 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 diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto por Ivan Bolívar Chevalier Jourdain, cédula de identidad Num.001-1833871-4, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del registro de títulos, e interpuso esta acción recursiva el mismo día doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante mencionar 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 mismo a dichas partes, 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: **i) Ervira Coats de Jesús de Smith**, en calidad de recurrente y compradora de la acción que se pretende; **ii) Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino**, en domicilio desconocido, en calidades de titulares del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil número 529/2025, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Roberto Félix Lugo Valdez, alguacil ordinario de la Tercera Sala: Tierras, laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha catorce (14) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichos señores no han 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*) (subrayado nuestro).

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, 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, procura la Transferencia por Venta del inmueble que nos ocupa, en favor de **Elvira Coats de Jesús de Smith**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000126690, de fecha diecisiete (17) del mes

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

de febrero del año dos mil veinticinco (2025); 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 observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, en fecha 25 de febrero del año 2004, se produce la venta del inmueble identificado como *“Parcela Núm. 401402522786, con una extensión superficial de 578.87 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 3000253784”*, entre Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino (vendedores) y Elvira Coats de Jesús de Smith (compradora); **ii)** que, desde la fecha que se produce la precitada venta, la señora Elvira Coats ha vivido en el señalado inmueble, pero no procedió en lo inmediato con la transferencia en aquel entonces, dejando transcurrir más de 19 años sin poder surtir los efectos constitutivos y convalidante que arraiga el registro al no someter la inscripción por lo que perdió contacto con los vendedores; **iii)** que, es bueno advertir que, anteriormente habíamos solicitado la misma transferencia, sin embargo, en dicha ocasión se había rechazado por el registrador a cargo, porque las cédulas no eran legibles y, tras robustecer el expediente y enmendar lo indicado al someter nuevamente la solicitud de transferencia, la registradora con ligereza e ilogicidad, rechaza la actuación con otros argumentos; **iv)** que, el Registrador advierte que el principal motivo para rechazar la solicitud de transferencia es lo establecido en el artículo 35 literal C, del Reglamento General de Registro de Títulos; **v)** que, le hemos establecido tanto al anterior registrador que rechazo previamente, como al que emitió el oficio hoy impugnado, que la propietaria ha perdido contacto con los vendedores, de hecho hemos aportado un acto de alguacil en donde se ha procurado el traslado al único domicilio conocido, que es el que se indica en el acto de venta y ellos ya no viven ahí; **vi)** que, otro aspecto, son las correcciones que se realizan al acto de venta, los mismos no sugieren o implican un cambio sustancial en la individualización de las partes que lo suscriben, por ejemplo en el caso del señor Julio respecto a la omisión de los primeros tres números de su cedula (001) y en cuanto a la compradora, al momento de la redacción se indicó Elvira cuando lo correcto es Ervira, siendo el tipo de corrección que se realizó con una nota al margen , errores tipográficos que no afectan o modifican el fondo del acto o la voluntad de las partes, por lo que, basta con la firma única del notario actuante para dar fe de ello; **vii)** que, en razón de los argumentos antes expuestos tenga a bien acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia, sea ejecutada la transferencia del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 133-A-12-SUB-17, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 131.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 2400117291”*, a favor de **Ervira Coats de Jesús**.

CONSIDERANDO: Que, en relación a los argumentos de la parte recurrente del caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente, toda vez que la parte interesada al expresar mediante acto No. 190/2024 que no ha podido localizar a los Sres. JULIO AMBROSIO PAULINO y VICTORIA CRESENCIA CARBONELL DE PAULINO, por lo que no podrá cumplir con las correcciones del acto de venta de fecha 25 de febrero del 2004, que requiere la firma de todas las partes para que tengan validez, como lo establece el 35, literal c, de la Resolución Núm.788-2022, Reglamento General de Registro de Títulos”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de los argumentos antes establecidos, es preciso destacar que, el señor **Julio Ambrosio Paulino**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 68638, serie 001, casado con la señora **Victoria Carbonell de Paulino**, adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, en virtud de acto de venta de fecha 29 de enero del año 1990, inscrito en el Registro de Títulos en fecha 07 de febrero del año 1990, según se visualiza en el libro núm. 1160, folio núm. 222, hoja 221, cuya documentación se ha podido validar en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) bajo la caja 11039, folder 19.

CONSIDERANDO: Que, en la verificación de las piezas que componen la presente acción, esta dirección nacional ha podido observar que, la calificación negativa del Registro de Títulos de Santo Domingo se otorga en atención a la corrección de error material realizada al margen del acto de venta de fecha 25 de febrero del año 2004, respecto a la numeración del documento de identidad del señor Julio Ambrosio Paulino, en calidad de vendedor, en el cual se hizo constar como cédula de identidad Núm. 1470000-8, siendo lo correcto 001-1470000-8; así como también, el error plasmado al momento de redactar el nombre de la compradora, consignado como Elvira Coats de Jesús, siendo lo correcto, Ervira Coats de Jesús, bajo el alegato de que ambas correcciones no están firmadas por la parte involucrada. No obstante, es importante puntualizar que se trata de un error de forma que no recae sobre la sustancia de la transacción ni afecta lo pactado entre las partes, dado que no impide la correcta identificación del sujeto registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese contexto, en el acto de compraventa no se consignó correctamente el número de cédula de identidad del señor Julio Ambrosio Paulino (vendedor). Sin embargo, se ha podido corroborar su número de cédula correcto con la copia de este documento de identidad depositado, así como en las documentaciones anexas al expediente, tales como: poder de representación Núm. 77, de fecha 22 de junio del año 2002 y, certificación núm. 00238, de fecha 08 de enero del año 2025, emitida por la Junta Central Electoral, evidenciándose que la cédula de identidad anterior Núm. 068638, serie 001, y, la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1470000-8, al señor Julio Ambrosio Paulino.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, a pesar de que la omisión en el acto de compraventa de algunos de los dígitos de la cédula de identidad y electoral del vendedor, Julio Ambrosio Paulino, fue enmendada al margen sin que figure la rúbrica de esta persona, se ha comprobado la imposibilidad de localizarlo. No obstante, con el aporte en el Registro de Títulos de los demás documentos complementarios para esta operación jurídica, se evidencia que es un error únicamente de forma, el cual no afecta la identificación del sujeto y no genera ninguna afectación de los principios registrales.

CONSIDERANDO: Que, los vicios de forma relativos a una omisión o equivocación en la identificación del sujeto contenido en un acto que sirve de sustento de una actuación registral, en cuanto a su nombre, documento de identidad, nacionalidad y estado civil, debe ser valorado de forma integral con las demás piezas que conforman el expediente registral. Esto permite comprobar si la falta de inclusión u error es de forma y no modifica la esencia del sujeto o causa. Resaltando que, si bien el Reglamento General de Registro de Títulos contempla que cuando se trate de un acto bajo firma privada el error de forma se enmienda al margen y se firma por la parte involucrada, esta dirección nacional es de criterio que, la

interpretación de ese precepto normativo induce a que puede ser corregida por cualquiera de las partes, especialmente cuando a quien se le cometió el error no puede ser localizado.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anterior y en aplicación de los principios registrales, esta dirección nacional evidencia que, con la documentación aportada en el expediente, es posible aplicar el principio de especialidad en cuando a la identificación correcta del señor **Julio Ambrosio Paulino**, titular registral del inmueble objeto de la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, esta dirección nacional, ha podido evidenciar la discrepancia existente en el acto bajo firma privada que sustenta la rogación original, respecto al estado civil de Ervira Coats de Jesús, en calidad de compradora, además de la inexactitud de uno de sus nombres, toda vez que suscribió el documento de fecha 25 de febrero del año 2004 identificada con estado civil casada, sin hacer constar las generales de su cónyuge. Sin embargo, ante este órgano fue aportado un acto bajo firma privada de fecha 03 de abril del año 2025, legalizado por el Lic. Víctor Garrido Montes de Oca, notario público del Distrito Nacional, contentivo de adendum al acto de venta de fecha 25 de febrero del año 2004, mediante el cual la citada señora corrige el error material contenido en el referido acto, estableciendo su estado civil soltera y ratificando la corrección de su nombre. Informaciones que se han podido acreditar conforme al depósito del acta de matrimonio, así como un acta de divorcio aportados al presente expediente.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el ***principio de especialidad***, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

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, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*transferencia por venta*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes este Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes 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, interpuesto por señora **Ervira Coats de Jesús de Smith**, en contra del oficio núm. Núm. ORH-00000126690, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025054171; y, consecuencia, **revoca** la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año veinticinco (2025), a las 10:04:13 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 133-A-12-SUB-17, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 131.11 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400117291”*, y en consecuencia a:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Julio Ambrosio Paulino y Victoria Cresencia Carbonell de Paulino**;
-+
- ii. Emitir el original y duplicado del certificado de título, en favor de **Ervira Coats de Jesús de Smith**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0334580-7.
- iii. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/yga