

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2019-000142
FECHA 04-10-2019
NO. EXPEDIENTE S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Juan Romeo Ortiz Solano**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1264650-0, residente en la calle 16 Norte, No. 58, Ensanche Capotillo, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Ana Hilda Novas Rivas y Prandy Pérez Trinidad**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 077-0000243-4 y 077-0000806-8, con estudio profesional abierto en común en la calle Juan Luis Duquela No. 11, Plaza 19, suite 10, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000026150, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 9082019422312, emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019422312, contentivo de solicitud de corrección de error material consistente en haber hecho constar el nombre del titular registral de la “Parcela 400589795204, matrícula 3000304884, con una extensión superficial de 2,163.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santos Domingo”, como **Juan Romero Ortiz Solano**, cuando lo correcto es **Juan Romeo Ortiz Solano**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000026150, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: “que el origen del derecho que nos ocupa, es una Sentencia y el nombre se consignó como consta en el documento, por lo que el error no fue por parte de este Registro de Títulos, por lo que se procederá a rechazar el presente expediente, para que sea sometido por ante el Tribunal competente la corrección del nombre del propietario”; dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela 400589795204, matrícula 3000304884, con una extensión superficial de 2,163.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santos Domingo”.

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 No. ORH-00000026150, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 9082019422312, emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a una solicitud de corrección de error material consistente en haber hecho constar en el certificado de título el nombre del titular registral de la “Parcela 400589795204, matrícula 3000304884, con una extensión superficial de 2,163.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santos Domingo”, como **Juan Romero Ortiz Solano**, cuando lo correcto es **Juan Romeo Ortiz Solano**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la corrección del error material cometido en el certificado de título correspondiente al inmueble identificado como: “Parcela 400589795204, matrícula 3000304884, con una extensión superficial de 2,163.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santos Domingo”, en relación al nombre el titular registral, señor **Juan Romero Ortiz Solano**, para que figure de forma correcta como **Juan Romeo Ortiz Solano**.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos planteados por el hoy recurrente, en síntesis, podemos indicar que “*el señor Romero Ortiz Solano, adquiere del señor Antero Armando Heredia Abad, una porción de terreno de terreno de 6,600 mts²., dentro del ámbito de la parcela No. 115, del Distrito Catastral No. 23, del Distrito Nacional, mediante acto de venta de fecha 15 de noviembre de 1996, el cual luego de haber sido depositado en la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta le da un oficio a los fines de que corrija el estado civil de los contratantes, obviando que dicho contrato también tenía un error en el segundo nombre del comprador, pues fue escrito como Romero, cuando lo correcto es Romeo; que para subsanar fue suscrito otro acto de venta de fecha 17/08/2007, en el cual fue corregido dicho error conjuntamente con el nombre del comprador, quedando anulado el primer contrato, de fecha 15/11/1996;*

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

que al momento de ejecutar el expediente el Registro de Títulos obvió el nombre correcto del comprador como Juan Romeo Ortiz Solano, y lo hizo conforme al primer contrato de fecha 15/11/1996, emitiendo la constancia anotada con el nombre erróneo de Juan Romero Ortiz Solano; que el error material en cuestión tuvo su origen en el Registro de Título del Distrito Nacional, no así en ningún otro modo como erróneamente lo establece la decisión recurrida; que como prueba de que es incorrecto el segundo nombre de Romero, fue depositada comunicación No. 08469, de fecha 30/07/2018, de la Junta Central Electoral, la cual certifica que los datos registrados de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1264650-0 y la Cédula de Identidad Personal No. 134359-001 (archivo de Cédula Viejas), les pertenecen al ciudadano Juan Romeo Ortiz Solano, así como copia de su Cédula de Identidad y Electoral”.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación aportada, advierte que el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la corrección señalada fundamentado en lo siguiente: *“que el origen del derecho que nos ocupa, es una Sentencia y el nombre se consignó como consta en el documento, por lo que el error no fue por parte de este Registro de Títulos, por lo que se procederá a rechazar el presente expediente, para que sea sometido por ante el Tribunal competente la corrección del nombre del propietario”;*

CONSIDERANDO: Que, se ha verificado que la *“Parcela 400589795204, matrícula 3000304884, con una extensión superficial de 2,163.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santos Domingo”*, fue producto de la aprobación de los trabajos de Deslinde realizada a una porción de 6,600.00 m², dentro de la Parcela 115, del Distrito Catastral No. 23, matrícula 0100002497, de Santo Domingo, propiedad de Juan Romero Ortiz Solano, cuya constancia anotada fue emitida en el expediente No. 0320800204.

CONSIDERANDO: Que, al analizar la documentación depositada en el expediente registral No. 0320800204, digitalizado en la signatura Sircea No. 46849-14 de Inscripciones de Registro, se ha comprobado que ciertamente, y tal como lo indica la parte recurrente, el error material alegado fue cometido desde un principio por el Registro de Títulos correspondiente, toda vez que se verifica que tanto en el acto de venta de fecha 17 de agosto de 2007, inscrito el 29 de noviembre de 2007, que da origen a dicha porción, como en la copia de la Cédula de Identidad y Electoral del comprador depositada en dicho expediente, fue consignado de manera correcta el nombre del recurrente como **Juan Romeo Ortiz Solano**.

CONSIDERANDO: Que, al ser presentado el Duplicado de la Constancia Anotada ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para fines de aprobación de trabajos de Deslinde, dicho tribunal incurrió en la secuencia del mismo error, ordenando expedir el certificado de títulos que ampare el derecho de propiedad sobre la parcela resultante 4000589795204, con una superficie de 2,163.16 metros cuadrados, a favor de Juan Romero Ortiz Solano.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que el Registro de Títulos de Santo Domingo hizo constar el nombre del señor Juan Romero Ortiz Solano tal y como lo indica la Sentencia No. 20166077, de fecha 17 de noviembre de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la cual sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, y no procedió hacer la corrección amparado en el artículo 84 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, no menos cierto es que del estudio de la indicada sentencia depositada en el expediente registral No. 9081736534, se pudo observar en su ordinal Sexto que dicho tribunal instruye al Registrador de Títulos correspondiente, para que solicite cualquier

documentación complementaría que considere conveniente y que esa sentencia haya omitido, por error o por no constar tales datos en los documentos suministrados por las partes.

CONSIDERANDO: Que en ese orden de ideas, el Registro de Títulos de Santo Domingo, tuvo la oportunidad de comprobar del legajo de documentos depositados en el expediente registral No. 9082019422312, que el titular registral, señor **Juan Romero Ortiz Solano**, portador de la Cédula de identidad y Electoral No. 001-1264650-0, es la misma persona que responde al nombre de **Juan Romeo Ortiz Solano**, según se evidencia en la copia depositada de dicho documento y en la Certificación No. 08469 de fecha 27 de julio de 2018, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral de la Junta Central Electoral, cuestión que además le permitía aplicar el principio de Especialidad en cuanto al sujeto, consagrado en la Ley de Registro Inmobiliario, sin embargo opto por rechazar, de todos modos, la corrección solicitada.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 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 antes señaladas y en aplicación del **Principio de eficacia**; procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; el artículo 16, párrafo 11 de la Ley 140-15 del notariado; y, los artículos 54 y 3 numeral 6 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 el señor **Juan Romeo Ortiz Solano**, en contra del Oficio No. ORH-00000026150, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 9082019422312, emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo realizar la rectificación de error material sobre el inmueble identificado como: “*Parcela 400589795204, matrícula 3000304884, con una extensión superficial de 2,163.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santos Domingo*”, y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido a favor del señor **Juan Romero Ortiz Solano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad No. 001-1264650-0, respecto del inmueble de referencia, registrado en el Libro 1055, Folio No. 017, Hoja No. 126;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido a favor del señor **Juan Romeo Ortiz Solano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1264650-0.

CUARTO: 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/ech