

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00169

FECHA
20-12-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Demetrio Magallanes Beltrán**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618992-1, domiciliado y residente en la calle 27, No. 22, sector Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Reid Pontier**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0057079-5, con estudio profesional abierto en la Av. Nicolás de Ovando No. 306, Suite 215, Sector Villas Agrícolas, de esta Ciudad de Santo Domingo.

En contra del oficio No. ORH-00000029170, relativo al expediente registral No. 9082019531960, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019531960, contentivo de solicitud de corrección de error material, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000029170, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión dejando establecido que el Registro de Títulos procedía a rechazar la solicitud *“en virtud de que este Registro de Títulos no ha cometido error alguno, ya que figura en el acto de fecha 29 de marzo del año 1996, inscrito el 17 de julio de 1996, que fue con el cual adquirió su derecho de propiedad, como Demetrio Beltrán Magallanes, y portador de la cédula No. 001-0606752-3 y la forma de validar los datos del titular es por medio a la cédula de identidad y dicha cédula de identidad tiene numeración diferente, por lo que este Registro no es apto para presumir”*, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Porción de terreno con una superficie de 2,563.91 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 18, del Distrito Catastral No. 18, matrícula No. 3000115816, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de los señores **Demetrio Beltrán Magallanes, Fidel de la Cruz y Víctor Candelario**.

VISTO: El acto de alguacil No. 468/2019, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Fausto Asmeydy Paniagua Valdez, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Fidel De la Cruz y Víctor Candelario Tapia**, en calidad de cotitulares del inmueble, y **la compañía Ramírez Valdez & Asociados, C. por A.**, en calidad de vendedora del inmueble.

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-00000029170, relativo al expediente registral No. 9082019531960, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; sobre una solicitud de corrección de error material, en relación al nombre de uno de los titulares del inmueble y su respectivo documento de identidad, en cuanto al siguiente inmueble: *“Porción de terreno con una superficie de 2,563.91 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 18, del Distrito Catastral No. 18, matrícula No. 3000115816, ubicado en Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) de noviembre 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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar 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, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la corrección de error material en cuanto al nombre de uno de los titulares del derecho de propiedad sobre el inmueble para que en lo adelante, donde dice **Demetrio Beltrán Magallanes**, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0606752-3, diga **Demetrio Magallanes Beltrán**, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618992-1; requerimiento este que fue calificado de manera negativa, por el referido órgano registral, mediante el oficio No. oficio No. ORH-00000029170, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis, lo siguiente: que la presente solicitud de corrección se originó en una solicitud de emisión de duplicado por pérdida, el cual fue rechazado bajo el fundamento de que el solicitante no tiene derecho registrado a su nombre en la citada parcela; que el recurrente ha podido comprobar que de lo que se trata es de un error ocurrido al momento de registrar el derecho, en el sentido de que el acto de venta en virtud del cual se emitió la constancia anotada reclamada por el impetrante, se puede

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*).

colegir con facilidad que quien firmó el acto de venta es el señor **Demetrio Magallanes Beltrán**, y no al revés, **Demetrio Beltrán Magallanes**; que, la notario que redactó el acto de venta en virtud del cual se emitió el título de que se trata, ha dejado establecido que, se ha comprobado la existencia de un error al momento de la redacción del mismo, señalando dicha notario además, que lo correcto es que diga en todas las partes del contrato, **Demetrio Magallanes Beltrán**, y no **Demetrio Beltrán Magallanes**; que en cuanto al número de cédula que figura en el citado contrato de venta, también ha sido comprobado por dicha notario que lo correcto es 001-0618992-1.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso, así como los sistemas de investigación registral, hemos verificado que, si bien, en el contrato de venta de fecha 29 de marzo del año 1996, inscrito en el Registro de Títulos el día 17 de julio del año 1996, digitalizado en la signatura No. 13566, Folder No. 14 del Sistema de Recepción Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), consta el nombre del señor como **Demetrio Beltrán Magallanes**, cédula de identidad y electoral No. **001-0606752-3**, no menos cierto es que el mismo documento presenta discrepancias, debido a que el referido señor firmó como **Demetrio Magallanes Beltrán**, mientras que en la coletilla del notario, se consignó su nombre como **Víctor Magallanes Beltrán**.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente reconoce el error contenido en el contrato de venta; asimismo, la notario actuante en el referido documento, **Licda. Josefina Vega de Montes**, emitió certificación de fecha 28 de octubre del año 2019, indicando que reconoce los errores materiales cometidos, tanto al inicio, como en la legalización notarial, de invertir los apellidos del señor **Demetrio Beltrán Magallanes**, cuyo nombre correcto es **Demetrio Magallanes Beltrán**, así como de colocarle un número de cédula incorrecto, siendo lo correcto el No. 001-0618992-1.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 20 de la Ley No.140-15 del Notariado, establece que *“la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa” (sic).*

CONSIDERANDO: Que, a ese respecto, se ha solicitado a la Junta Central Electoral, la verificación, tanto de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-0606752-3**, como de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618992-1, a fin de comprobar la titularidad sobre las mismas, arrojando la investigación, que la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-0606752-3**, con la que aparece el señor **Demetrio Beltrán Magallanes**, corresponde al señor **Fidel De la Cruz**, mientras que la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618992-1, corresponde al señor **Demetrio Magallanes Beltrán**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la Ley No.18-05 sobre Registro Inmobiliario, en su Principio II, párrafo II establece el **Criterio de Especialidad**, que *“consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del Principio de Especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, lo que busca es transparentarlo y dotarlo de certeza, lográndose esto, en el caso que nos ocupa, a través de la corrección de error material, ya que la parte recurrente, lo que procura es hacer que coincida el nombre del señor, con su documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por

el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, 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*), 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 y artículo 20 de la Ley No.140-15 del Notariado;

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 **Demetrio Magallanes Beltrán**, en contra del oficio No. ORH-00000029170, relativo al expediente registral No. 9082019531960, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido 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: *“Porción de terreno con una superficie de 2,563.91 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 18, del Distrito Catastral No. 18, matrícula No. 3000115816, ubicado en Santo Domingo”*, y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original de la Constancia Anotada Libro No. 0383, Folio No. 072, Hoja No. 169, emitido a favor de **Fidel de la Cruz, Demetrio Beltrán Magallanes, y Víctor Candelario Tapia**, respecto del inmueble de referencia;
- B) Emitir el Original de la Constancia Anotada, a favor de los señores **Demetrio Magallanes Beltrán**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618992-1, **Fidel de la Cruz y Víctor Candelario Tapia**, estos últimos, conforme a las generales que constan en los asientos registrales a cargo del Registro de Títulos;
- C) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a rectificación registro, en cuanto al derecho de propiedad del señor **Demetrio Magallanes Beltrán**.

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/jedsc