

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00044

FECHA
25-08-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0447

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), años 177 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 cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), por la señora **Flérida Gil Fernández**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0139667-9, domiciliado y residente en la Av. Anacaona, edificio Torre Juan Antonio, segundo nivel, apartamento No. 201, sector Lo Cacicazgos, Santo Domingo, Distrito Nacional, Republica Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los infrascritos **Licdos. Lucas A. Guzmán López** y **Paola M. Molina Estévez**, dominicanos, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1627588-4 y 001-1719452-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la firma **Guzmán & Molina, Abogados**, sita en la calle Máximo Avilés Blonda núm. 32, casi esquina calle Ángel Severo Cabral, Plaza Madelta IV, tercer nivel, suite núm. 309, ensanche Julieta, de esta Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Republica Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000035827, relativo al expediente registral No. 0322020129880 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020098764, contentivo de solicitud de corrección de error material, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000035375, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), en cuyo dispositivo se establece lo siguiente: *“RECHAZAR el presente contentivo de solicitud de corrección de error material, en virtud de que este Registro no cometió error alguno y los Certificados de Título fueron ejecutados conforme a la documentación aportada por las partes, haciendo constar que la señora Flérida Gil Fernández figura en el acto de venta donde adquiere sus derechos con*

estado civil casada. Quedando cancelada la fecha de inscripción dada al presente expediente (sic)”; dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 0322020129880, contentivo de acción en reconsideración, en cuanto a solicitud de corrección de error material, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000035827, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), en cuya parte dispositiva establece lo siguiente: *“PRIMERO: ACOGE en cuanto a la forma la presente solicitud de Reconsideración, en vista de que se realizó el depósito en el plazo hábil para la interposición del presente recurso. SEGUNDO: RECHAZAR en cuanto al fondo el Recurso en Reconsideración, en razón de que este Registro emitió el asiento registral y consecuente Certificado de Título conforme la documentación que fuera presentada en su momento, y por tanto, no cometió error alguno. Quedando cancelada la fecha de inscripción dada al presente expediente (sic)”; dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: El acto de notificación de Recurso Jerárquico No. 802/2020 de fecha 03 de agosto del año 2020, emitido por el ministerial Héctor Martín Suberví Mena, Alguacil de Estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los siguientes inmuebles: *“1) Local Comercial No. 18-A, Primera Planta, del Condominio Diamond Mall, dentro de la Parcela No. 5-A-81-REF-A-2-REF-MOD, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 28.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100048472, ubicada en el Distrito Nacional; 2) Local Comercial No. 7-A, Primera Planta, del Condominio Diamond Mall, dentro de la Parcela No. 5-A-81-REF-A-2-REF-MOD, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 28.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100048471, ubicada en el Distrito Nacional”, ambos propiedad de la señora Flérida Gil Fernández.*

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-00000035827, relativo al expediente registral No. 0322020129880, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de corrección de error material, en relación al Estado Civil de la señora **Flérida Gil Fernández**, en cuanto los inmuebles identificados como: *“1) Local Comercial No. 18-A, Primera Planta, del Condominio Diamond Mall, dentro de la Parcela No. 5-A-81-REF-A-2-REF-MOD, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 28.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100048472, ubicada en el Distrito Nacional; 2) Local Comercial No. 7-A, Primera Planta, del Condominio Diamond Mall, dentro de la Parcela No. 5-A-81-REF-A-2-REF-MOD, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 28.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100048471, ubicada en el Distrito Nacional”.*

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintitrés (23) de julio del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) de agosto del año dos mil veinte (2020), 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, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la corrección de error material en cuanto al estado civil consignado a la señora **Flerida Gil Fernández**, para que en lo adelante, se establezca como soltera; requerimiento este que fue calificado de manera negativa, por el referido órgano registral, mediante el oficio No. oficio No. ORH-00000035375, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis, lo siguiente: que el oficio de rechazo dado al expediente No. 0322020098764 ocasiona agravio a la propietaria, ya que con la descripción del estado civil de la señora **Flerida Gil Fernández**, como casada con el señor **John Fadlo Assily**, le retrasa una operación de venta que tiene pendiente; que el error material consiste en que en ambas Constancias Anotadas figura la señora **Flerida Gil Fernández**, casada con el señor **John Fadlo Assily**, quien figura únicamente como compareciente, mas no como su esposo en el contrato de venta de fecha 04 de mayo de 1999, legalizado por el Lic. Luis A. García Camilo, inscrito en fecha 08 el junio de 1999.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso, así como los sistemas de investigación registral, se ha verificado que la parte recurrente reconoce el error involuntario contenido en el contrato de venta de fecha 04 de mayo de 1999, que sirvió de fundamento para la adquisición de su derecho de propiedad, dejando establecido que si bien, en el mismo se consignó el estado civil de la señora **Flérida Gil Fernández** como casada, sin especificar con quién, no menos cierto es, que su estado civil correcto es soltera, para lo cual el interesado ha aportado Certificación No. **DNRC.-30177** de fecha 25 de julio de 2019, emitida por la Dirección Nacional del Registro Civil, de la Junta Central Electoral, donde hace constar que no existe Registro de Matrimonio de esta, desde 01 el primero de enero del año 1964 al 24 de julio del año 2019.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, cabe resaltar que la rectificación de un error puramente material es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento; coligiéndose del análisis del contrato de venta que sirvió como fundamento para el Derecho de Propiedad de la señora **Flérida Gil Fernández**, que no se establece de manera expresa que se encuentre casada con el señor **John Fadlo Assily**, demostrando el recurrente mediante el aporte de prueba documental para impulsar y sustentar sus pretensiones, que es necesaria la corrección solicitada para que su derecho cumpla con los principios de Especialidad y Legitimidad, y principalmente, que

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*).

satisfaga los presupuestos legales necesarios, en cumplimiento a que las medidas de publicidad deben estar sometidas a la normativa que rige la presente materia (*principio de Legalidad*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y en virtud de que esta situación se encuentra estrechamente ligada a los Criterios de Especialidad y Legitimidad, consagrados en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, queda evidenciado que, en cuanto al sujeto del derecho registrado, es necesario determinar inequívocamente que su estado civil es de soltera, razón por la cual se ha agotado el procedimiento preestablecido en la normativa que rige la materia, a tales fines.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 3, numeral 6, contempla el **“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(sic)*, y es que lo que se busca a través de este principio es que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes y que las mismas les ofrezcan garantías de su seguridad jurídica como beneficiarios de un derecho de propiedad, como constituye en el caso que ocupa a la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose verificado el error material en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación de los **Principios de Especialidad, Legitimidad y de Eficacia**; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que 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. 3 de la Ley No. 107-13 sobre los 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 la señora **Flérida Gil Fernández**, en contra del oficio No. ORH-00000035827, relativo al expediente registral No. 0322020129880, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la rectificación de error material de los derechos de la señora **Flérida Gil Fernández**, sobre el inmueble identificado como: *“Local*

Comercial No. 18-A, Primera Planta, del Condominio Diamond Mall, dentro de la Parcela No. 5-A-81-REF-A-2-REF-MOD, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 28.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100048472, ubicada en el Distrito Nacional; y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada asentado en el Libro No. 3127, Folio No. 242, Hoja No. 0020, emitido en favor de la señora **Flérida Gil Fernández**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 001-0139667-9;
- B) Emitir un Original y Duplicado de la Constancia Anotada, en favor de la señora **Flerida Gil Fernández**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 001-0139667-9;
- C) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación Registro.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la rectificación de error material de los derechos de la señora **Flerida Gil Fernández**, sobre el inmueble identificado como: *“Local Comercial No. 7-A, Primera Planta, del Condominio Diamond Mall, dentro de la Parcela No. 5-A-81-REF-A-2-REF-MOD, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 28.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100048471, ubicada en el Distrito Nacional”*, y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada asentado en el Libro No. 3127, Folio No. 240, Hoja No. 0019, emitido a favor de la señora **Flerida Gil Fernández**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 001-0139667-9;
- B) Emitir un Original y Duplicado de la Constancia Anotada, en favor de la señora **Flerida Gil Fernández**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 001-0139667-9;
- C) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a Rectificación Registro.

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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/jmda