

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2020-00069

FECHA

19-10-2020

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2020-0646

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por los señores **Heriberto Antonio Ramos Cruz, Marcelino Ortega González y Alcadia Vásquez de Ortega**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad Nos. 001-0774516-8, 001-0626679-4, 001-0626914-5, quienes tienen como abogado constituido y apoderado legal al Dr. Juan Correa Del Rosario, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0679897-8, con estudio profesional en la casa marcada con el No. 9, de la calle 1ra. del sector Holguín, Santo Domingo Oeste.

En contra del oficio No. ORH-00000038386, relativo al expediente registral No. 9082020254148, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019617180, 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-00000035072, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión indicando en su dispositivo lo siguiente: “*RECHAZAR la presente solicitud de corrección de error material, en virtud de que el Registro de Títulos no cometió ningún error, toda vez que actuó conforme a los documentos depositados en fecha 13 de mayo del 2008, bajo el número de expediente 0320837629*”, dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 9082020254148, contentivo de acción en reconsideración en cuanto al oficio de rechazo sobre solicitud de corrección de error material, el cual fue declarado inadmisibile por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000038386, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión indicando en el dispositivo del acto administrativo lo siguiente: “*ÚNICO: Se declara inadmisibile el presente Recurso de Reconsideración interpuesto contra el oficio de Rechazo ORH-00000035072, de fecha 14 de mayo del 2020, emitido por el Registro de Títulos bajo el expediente No. 9082019617180, toda vez que el mismo no cumple con las formalidades establecidas en el artículo 155 del Reglamento General de Registros de Títulos*”, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los siguientes inmuebles: 1) “*Porción de terreno con una superficie 137.33 metros cuadrados, identificada con la matricula No. 0100029519, dentro de la Parcela No. 4-E-1, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo*”; 2) “*Porción de terreno con una superficie 685.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 70-A, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo*”.

VISTO: El acto de alguacil No. 94/20, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Hipólito Girón Reyes, Alguacil de Estrados del Cuarto Tribunal Colegiado del Distrito Nacional; por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Marcelino Ortega González y Alcaldía Vásquez de Ortega**, en calidad de propietaria 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-00000038386, relativo al expediente registral No. 9082020254148, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una acción en reconsideración en cuanto al rechazo a la solicitud de corrección de error material, sobre el siguiente inmueble: “*Porción de terreno con una superficie 137.33 metros cuadrados, identificada con la matricula No. 0100029519, dentro de la Parcela No. 4-E-1, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo*”, a fin de que el derecho que se encuentra vigente sobre dicho inmueble sea registrado sobre la “*Porción de terreno con una superficie 685.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 70-A, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en Santo Domingo*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata; 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.

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).

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 objeto, sobre el cual se ejecutó la venta que fue pactada mediante contrato de venta de fecha 25 de septiembre del año 2005, pues según indica la parte recurrente, la descripción del inmueble correcto es “Parcela No. 70-A, del Distrito Catastral No. 18”, sin embargo, la ejecución fue realizada sobre el inmueble “Parcela No. 4-E-1, del Distrito Catastral No. 18”, que es incorrecto; requerimiento este que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, mediante el oficio No. ORH-00000035072, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), y posteriormente fue sometida una solicitud de reconsideración mediante el expediente registral No. 9082020254148, siendo declarada inadmisibles su procedencia mediante oficio No. ORH-00000038386, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega que “hubo un error material involuntario, toda vez que la voluntad del comprador y de los vendedores no concuerdan en el objeto sobre el cual se produjo dicha venta, ya que, tal y como se establece textualmente en el contrato de venta de fecha 25 de septiembre del 2005, notariado por la Licda. Sibelis Sánchez, en fecha veinticinco (25) de septiembre del dos mil cinco, “Las partes, por medio del presente acto, venden y transfieren desde ahora y por siempre, sin impedimento legal alguno el inmueble que se describe a continuación: un solar con una extensión superficial de terreno de ciento treinta y siete punto treinta y tres metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 70-A, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso jerárquico, así como los sistemas de investigación registral, se ha verificado que la actuación que dio origen al derecho de propiedad del señor **Heriberto Antonio Ramos Cruz** sobre el inmueble identificado como: “Porción de terreno con una superficie **137.33** metros cuadrados, identificada con la matrícula No. **0100029519**, dentro de la Parcela No. **4-E-1**, del Distrito Catastral No. **18**, ubicado en la provincia Santo Domingo”, fue inscrita en fecha 13 de mayo del año 2008, bajo el expediente registral No. 0320837629, mediante contrato de venta bajo firma privada de fecha 25 de septiembre del año 2005, suscrito entre los señores **Marcelino Ortegas G. y Arcadia Vasquez de Ortegas**, en calidad de vendedores y el señor **Heriberto Antonio Ramos Cruz**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Licda. Sibelis Sánchez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, describiendo el inmueble objeto de transferencia como “Solar con una extensión superficial de ciento treinta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (137.33mts2.) dentro del ámbito de la Parcela No. 4-E-1, del Distrito Catastral No. 18”, tal cual se encuentra registrado y publicitado.

CONSIDERANDO: Que, en la ejecución preindicada se puede verificar claramente que se cumple con el **Principio de Especialidad** consagrado en el Principio II, párrafo II, de la Ley No.108-05 sobre Registro Inmobiliario, que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; en virtud de que se puede comprobar que tanto el acto que sirvió como fundamento para la ejecución, como en la Constancia Anotada publicitada en el Libro No. 2711, Folio No. 060, se describe el mismo inmueble, a saber: “Porción de terreno con una superficie **137.33** metros

cuadrados, identificada con la matricula No. 0100029519, dentro de la Parcela No. 4-E-1, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en la provincia Santo Domingo”.

ONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, conforme lo que establece a la normativa que rige la materia, *“el error 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 fundamento²”*, no encontrándose diferencia, ni contradicción entre la ejecución realizada por el referido órgano registral y el contrato de venta de fecha 25 de septiembre del año 2005, legalizadas las firmas por la Licda. Sibelis Sánchez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha 13 de mayo del año 2008.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma 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, 77 y 97 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*);

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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Heriberto Antonio Ramos Cruz, Marcelino Ortega González y Alcadia Vásquez de Ortega**, en contra del oficio No. ORH-00000038386, relativo al expediente registral No. 9082020254148, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación original negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: 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

² Artículo 97 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por Resolución núm. 2669-2009, del 10 de septiembre de 2009 con sus modificaciones.