

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00088

FECHA
26-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0885

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de noviembre 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 cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0056795-7, domiciliado y residente en la calle 7, No.27-A, sector Paraíso, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a los **Licdos. Martha Abad Mera y Ramón H. Gómez Almonte**, dominicanos, mayores de edad, casada, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1539471-0 y 043-0000010-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez, casi esquina Avenida 27 de Febrero, Plaza Olímpica, al lado de Teleofertas, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000039587, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020257651, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020257651, contenido de solicitud de Corrección de Error Material y expedición de Duplicado por Pérdida del anterior Certificado de Título, que ampara los derechos del señor **Donald Barbel Rolan**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 2-A-Prov-5, del Distrito Catastral No. 13, con una superficie de 11,948.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, quien fundamentó su decisión en el sentido de que: *“...el titular inscrito no manifestó estar consciente ni de acuerdo con esta solicitud por pérdida; por lo que se procederá a rechazar la presente solicitud por pérdida por no verificarse el consentimiento expreso en la comparecencia del titular del inmueble objeto de la presente operación registral, contraviniendo el*

artículo 48 literal D del Reglamento General de Registro de Títulos...”(sic). Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 2-A-Prov-5, del Distrito Catastral No. 13, con una superficie de 11,948.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”.

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-00000039587, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020257651, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de Corrección de Error Material en el nombre del titular registral, señor **Donald Barbel Rolan**, para que figure como **Donald Leopoldo Barbel Rolan**; y, expedición del Duplicado por Pérdida del anterior Certificado de Título del inmueble identificado como: “*Parcela No. 2-A-Prov-5, del Distrito Catastral No. 13, con una superficie de 11,948.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, en favor del señor **Donald Barbel Rolan**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha cuatro (04) de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de noviembre 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, se hace importante señalar que, el recurrente hace 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, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que en fecha 22 de julio de 2020, fue solicitada mediante instancia, la solicitud de corrección de error material y de expedición de duplicado por pérdida; **2)** que fue solicitada la comparecencia virtual del señor **Donald Barbel Rolan**; **3)** que le fue manifestado a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional que el señor **Donald Barbel Rolan**, sufrió un ACB, pero que él estaba en tratamiento de terapia y estaba consciente del proceso, junto a su hermana, ya que es soltero y no tiene hijos; **4)** que el día de la comparecencia virtual la registradora trató de presionar al señor **Donald Barbel Rolan** con preguntas capciosas, ignorando que el accidente cerebral, no le permitía hablar correctamente; **5)** que las consideraciones solicitadas, tanto jurídicas, como de hechos, respecto a la corrección

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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).

de error material del nombre del titular registral, no fueron contestadas ni mencionadas ni debatidas en el oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que en fecha 25 de agosto de 2020, se atendió mediante video conferencia por la plataforma de MS-Teams la comparecencia virtual del señor Donal Barbel Rolan, en la misma se pudo apreciar que si bien el mismo respondió al saludo realizado, al mismo ser cuestionado sobre este proceso de pérdida delante de los familiares que le asistían y el notario que levantó el acta que contiene la declaratoria por pérdida, él señor Donal Barbel no mostró estar al tanto del proceso sobre el cual era cuestionado en el proceso de comparecencia ni tampoco manifestó estar consciente del procedimiento legal que se está realizando ante la Jurisdicción Inmobiliaria sobre los derechos registrados a su nombre en el inmueble identificado como Parcela 2-A-PRO-5-A del D. C. 13”* (sic);

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registrador de Títulos, en su función calificadora está facultado en virtud del artículo 48, literal h) del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), a citar, si lo considera pertinente, al propietario para que ratifique algún documento sobre el cual hubiere alguna duda respecto de su contenido, tal facultad no debe imperar sobre la fuerza probatoria de un acto auténtico instrumentado por un notario público, por éste estar en el ejercicio de sus funciones dotado de fe pública.

CONSIDERANDO: Que, la declaración del señor **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, respecto a las circunstancias de la pérdida del duplicado del certificado de título que ampara sus derechos sobre el inmueble que nos ocupa y su deseo de que en su lugar le sea expedido un nuevo duplicado, fue realizada ante el Dr. Gregorio de Oleo Moreta, notario público de los del número del Distrito Nacional, mediante el acto auténtico No. 18, de fecha 29 de mayo de 2020, por tanto los hechos allí esbozados se reputan verdaderos hasta inscripción en falsedad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, los artículos 20, Párrafo, y 54 de la Ley del Notariado, contemplan que:

20: *“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. Párrafo.- Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación”* (sic).

54: *“Los notarios son civilmente responsables de los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del ejercicio de la función notarial, siempre que sean la consecuencia directa e inmediata de su intervención”* (sic)

CONSIDERANDO: Que, el cuanto al argumento de la parte recurrente de que no fue contestada ni mencionada en el oficio de rechazo la solicitud de corrección de error material, respecto a la omisión del segundo nombre del señor **Donald Barbel Rolan**, a los fines de que conste como **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, se puede verificar, que fue depositada ante la oficina registral, la instancia de fecha 22 de julio de 2020, suscrita por el propietario, contentiva de dicha solicitud; sin embargo, entre los motivos expresados en

el cuerpo del oficio de rechazo No. ORH-00000039587, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020257651, no fue valorada la misma, por lo que, se procederá en esta instancia a su ponderación.

CONSIDERANDO: Que, el señor **Donald Barbel Rolan**, adquiere sus derechos sobre el inmueble en cuestión, mediante Decisión No. 2, dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de junio de 1994, con la Cédula de Identidad No. 111862, Serie 1ra., misma numeración que consta como su cédula anterior, en el dorso de su cédula de identidad y electoral actual.

CONSIDERANDO: Que, *“el error puramente 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 fundamento”*, según lo establece el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en el artículo 84, contempla que es competente para conocer la revisión por causa de error material el mismo órgano que generó la actuación.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que la Ley 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”***, 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.

CONSIDERANDO: Que, la documentación presentada, ha permitido a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos hacer una correcta aplicación del principio de Especialidad, en cuanto al sujeto procesal, en razón de que ha quedado comprobado, mediante el depósito de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0056795-7, que **Donald Barbel Rolan** y **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, son la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, en adición, y por la aplicación armonizada y combinada de las disposiciones legales transcritas en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, entiende que la corrección del nombre del señor **Donald Barbel Rolan**, como **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, es un hecho que no modifica la esencia del sujeto y que a su vez, se trata de una omisión en la Decisión No. 2, dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 24 de junio de 1994, por lo que, puede ser acogida y por ende corregida por el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que la Suprema Corte de Justicia ha manifestado, en virtud de la facultad que le otorga la Ley 108-05, su interés de que los reglamentos y disposiciones complementarias a la Ley de Registro Inmobiliario, sean efectivos en el tiempo y faciliten los procedimientos y actos de las mismas.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en aplicación del ***Principio de Eficacia***; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia rechaza 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.

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 el Principio II, párrafo II, principio VIII, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 7 y 12, párrafo III, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y artículos 20, Párrafo, y 54 de la ley 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 **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, en contra del Oficio No. ORH-00000039587, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020257651, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la Rectificación del original del Certificado de Títulos que ampara los derechos del señor **Donald Barbel Rolan**, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad No. 111862, Serie No. 1ra., sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 2-A-Prov-5, del Distrito Catastral No. 13, con una superficie de 11,948.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”, asentado en el Libro de Títulos No. 1361, folio No. 221, Hoja Np. 217; y, en consecuencia:

- A) Expedir original y duplicado del Certificado de Títulos, en favor del señor **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad No. 111862, Serie No. 1ra., en virtud de la Decisión No. 26 del Tribunal Superior de Tierras, dictada en fecha 24 de junio de 1994, inscrita el 30 de agosto de 1994.
- B) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente al **Duplicado por Pérdida**, en favor del señor **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, dominicano, mayor de edad, soltero, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0056795-7, en virtud del acto auténtico No. 18, de fecha 29 de mayo de 2020, instrumentado por el Dr. Gregorio de Oleo Moreta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3263, inscrito el 23 de julio de 2020, a las 02:00 p.m.
- C) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a **Rectificación de Registros**, por error puramente material, consistente en haber establecido el nombre del propietario de este inmueble como **Donald Barbel Rolan**, cuando lo correcto es **Donald Leopoldo Barbel Rolan**, en

virtud de la instancia de fecha 22 de julio de 2020, suscrita por el señor **Donald Leopoldo Barbel Rolan** y la **Licda. Martha Abad Mera**, inscrita el 23 de julio de 2020, a las 02:00 p.m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar el 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RNG/ech