

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00011

FECHA
28-01-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1108

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de enero del año dos mil veinte (2021), 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 veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, dominicana, mayor de edad, soltera, de quehaceres domésticos, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1759195-8, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Luis Nivar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1023431-7, Abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle 48 No. 25, sector Cristo Rey, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; teléfono (809) 337-8612, correo electrónico josenivar48@hotmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000040756, relativo al expediente registral No. 0322020300350, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020264915, inscrito en fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 01:58:33 p. m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material e Inclusión de Estado Civil, de la señora **Josefa A. Torres Mena**, en virtud de instancia de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), suscrita por el Lic. José Luis Nivar; dicho proceso culminó con el oficio No. ORH-00000040389, de fecha treinta (30) del mes de octubre de dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020300350, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 03:37:48 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio No. ORH-00000040389, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “Parcela No. **207-B-1-Ref-108-13-A**, del Distrito Catastral No. **05**, con una extensión superficial de 122.24 metros cuadrados”, propiedad de la señora **Josefa A. Torres Mena**.

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-00000040756, relativo al expediente registral No. 0322020300350, de fecha de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; respecto de una solicitud de reconsideración, de solicitud de Corrección de Error Material e Inclusión de Estado Civil, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **207-B-1-Ref-108-13-A**, del Distrito Catastral No. **05**, con una extensión superficial de 122.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad de la señora **Josefa A. Torres Mena**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar la actuación administrativa hoy impugnada fue emitida en fecha quince (15) de diciembre del año dos mil veinte 2020, tomando formal conocimiento la hoy parte recurrente el día veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), y siendo interpuesto el presente recurso jerárquico en la misma fecha de su conocimiento, 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 del Distrito Nacional procura la solicitud de corrección de error material de estado civil y actualización de número de Cédula de Identidad y Electoral relativo a la señora **Josefa A. Torres Mena** sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **207-B-1-Ref-108-13-A**, del Distrito Catastral No. **05**, con una extensión superficial de 122.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; requerimiento que fue calificado de forma negativo por el citado órgano registral, bajo el entendido de que “*el Registro de Títulos no cometió ningún error al momento de emitir el duplicado que se pretende corregir, sino que la resolución fue ejecutada tal como fue remitida...*” (sic); y posteriormente, a través de la solicitud de reconsideración, el Registro de Títulos del Distrito Nacional mantuvo su calificación original.

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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, era propietaria de una porción de terreno con una extensión superficial de 122.44 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **207-B-1-Ref-108-13**, del Distrito Catastral No. **05**, donde la propietaria en sus generales figuraba como **Soltera**, la cual mediante Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 25 de febrero del año 1964, fue objeto de subdivisión, resultando la “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13-A, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional*”, donde el Registro de Títulos al momento de la ejecución omitió el estado civil de la propietaria, la señora **Josefa Aurora Torres Mena**; **2)** que con la solicitud de inclusión de estado civil, se solicita que se actualice la Cédula de Identidad y Electoral de la Propietaria ya que se aportó la Certificación de la Junta Central Electoral que evidencia que la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1759195-8, corresponde a la numeración anterior de la propietaria No. 017648-054; **3)** que de proceder con la corrección material no se estaría modificando la resolución aludida, sino que se estaría complementándola, agregando los datos que se mencionan anteriormente, en vista que la Resolución de Subdivisión no indicaban las generales y las mismas fueron tomadas como figuraban en la Constancia Anotada de la parcela objeto de los trabajos de Subdivisión; y, **4)** que, de acuerdo a la mesa de política, se faculta a los Registradores de Títulos a corregir errores que hayan cometidos otros órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, siempre con una minuciosa evaluación.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de analizar y verificar los asientos registrales contenidos dentro del inmueble identificado como: “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional*”, pudo comprobar y constatar lo siguiente:

- i) Que la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 17648, serie 54, adquirió del señor **Fiume A. Vicini**, una porción de terreno, dentro del ámbito de la referida parcela; mediante el acto de venta de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año mil novecientos sesenta y tres (1963), inscrito el día cinco (05) del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta y tres (1963); según se evidencia en el Libro No. 276, Folio No. 12, Volumen 0, Hoja No. 014;
- ii) Que en virtud de Resolución del Tribunal Superior de Tierras, de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año mil novecientos sesenta y cuatro (1964), inscrita el día veintiocho (28) del mes de febrero del año mil novecientos sesenta y cuatro (1964), bajo el No. 429, folio No. 108, del Libro de inscripciones No. 48, se subdividen los derechos registrados en la “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional*”; y,
- iii) Que resultado de los trabajos de subdivisión se emite el Certificado de Título en favor de la señora **Josefa A. Torres Mena**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula Personal de Identidad No. 17648, serie No. 54, dentro de la “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13-A, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional*” con una extensión superficial de **122.24 metros cuadrados**; omitiendo el estado civil de la propietaria, según se evidencia en el Libro No. 329, Folio No. 234, Volumen No.1, Hoja No. 0273.

CONSIDERANDO: Que para el caso de omisión de datos, como ocurre en el presente caso, se hace imperativo mencionar que el artículo 97, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece 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*”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, se ha podido verificar que no se hizo constar las generales de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, en la Resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 25 de febrero de 1964, que aprueba la subdivisión del inmueble identificado como: “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y contrario a lo indicado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en el acto administrativo hoy impugnado, se puede constatar que el Tribunal Superior de Tierras en la Resolución que aprueba los trabajos de subdivisión no consigno las generales de la propietaria, por lo que el Registro de Títulos hizo constar los datos como figuran en la “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13, del Distrito Catastral No. 05*”, omitiendo en su ejecución el estado civil de la misma.

CONSIDERANDO: 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*”; el cual procura 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, realizar una correcta aplicación del principio de Especialidad en cuanto al sujeto de derecho registral, en razón de que, ha quedado comprobado que las generales de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, asentadas en el Certificado de Título, registrado en el Libro No. 329, Folio No. 234, Volumen No.1, Hoja No. 0273, del inmueble identificado como: “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13-A, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional*”, fueron tomadas del origen del derecho en el inmueble identificado como: “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13, del Distrito Catastral No. 05*”, omitiendo en su ejecución el estado civil de la misma.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, procede que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoja la corrección de error material, por omisión, en cuanto al estado civil de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, para que sea consignado como **SOLTERA**, tal cual consta en el asiento registral de la Constancia Anotada que fue objeto de trabajos técnicos.

CONSIDERANDO: Que por otra parte, y en cuanto a la actualización de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, es importante señalar que el inmueble fue adquirido con el

documento número **017648-054**, es decir, la numeración vigente al momento de la adquisición y registro de su derecho de propiedad; por lo que no se constituye un error material.

CONSIDERANDO: Que sobre ese aspecto, se hace imperativo indicar que el número del documento de identidad del adquirente o titular de un derecho real inmobiliario debe ser consignado en el asiento registral de la misma forma contenida en el acto que sirve de base a la actuación y a su documento de identidad vigente a la fecha de su emisión.

CONSIDERANDO: Que en tal virtud, eso no implica que si el transcurso del tiempo el número del documento de identidad es modificado debe requerirse el registro de dicho cambio; tomando en consideración en el Registro de Títulos se inscriben actos o derechos que recaen sobre inmuebles, dígase que no es un registro de estado civil, lo cual es de la competencia de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que por todo lo antes expuesto, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria procede a acoger de manera parcial el presente recurso jerárquico, y en consecuencia: **i)** revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, respecto a la corrección de error material por omisión del estado civil de la titular registral; **ii)** acoge la solicitud de inclusión de estado civil; y, **iii)** confirma el rechazo la solicitud de actualización de Cédula de Identidad y Electoral; en la forma que se indicará en la parte dispositiva de esta 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 Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 3, numerales 1 y 22, 46, y 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 28 y 99 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 57, 58, 97, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 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, incoado por **Josefa Aurora Torres Mena**, en contra del acto administrativo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del expediente registral No. 0322020300350; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge de manera parcial el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por **Josefa Aurora Torres Mena**; por los motivos expuestos; en consecuencia: **i)** revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, respecto a la corrección de error material por omisión del estado civil de la titular registral; **ii)** acoge la rectificación de registros por omisión del estado civil; y, **iii)** confirma el rechazo la solicitud de actualización de Cédula de Identidad y Electoral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la Rectificación del estado civil en el original del Certificado de Título que ampara los derechos de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 207-B-1-Ref-108-13-A, del Distrito Catastral No. 05, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 122.24 metros cuadrados*”; asentado en el Libro No. 329, Folio No. 234, Volumen No.1, Hoja No. 0273; y, en consecuencia:

- A) Expedir el Original y el Duplicado del Certificado de Títulos, en favor de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, dominicana, mayor de edad, soltera, Cédula de Identidad No. 17648, Serie No. 54.
- B) Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente a **Rectificación de Registros**, por error puramente material, consistente en haber omitido el estado de la señora **Josefa Aurora Torres Mena**, al momento de la ejecución de la Resolución de fecha 25 de febrero de 1964, emitida por el Tribunal Superior de Tierras.

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

RJNG/jrv