



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00044

FECHA

21-04-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-0377

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (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 marzo del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Ynocencio Alberto Reynoso Pérez**, dominicano, mayor de edad, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0148749-4, quien en virtud de Poder Especial de fecha 14 de noviembre de 2019, legalizado por la Dra. Marcela Alt. Gómez Martínez, Notario público del Distrito nacional, Colegiatura No. 3917, actúa en representación de la señora **María Ernestina Vega Santana y/o Ernestina Vega, María Ernestina Vega**, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1103822-0, domiciliados y residentes en la Manzana B, No. 8, el Cachón de la Rubia, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial al **Lic. Francisco Alberto Reynoso Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado de los Tribunales de la República, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1732031-7, con estudio profesional abierto carretera Mella, No. 114, Plaza David, Suite No. 3, Los Trinitarios, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000045095, relativo al expediente registral No. 9082021088330, de fecha primero (1º) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021010765, inscrito el once (11) de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:57:02 p.m., contentivo de solicitud de Inclusión de datos por cambio de nombre y la transferencia por venta, mediante instancia de fecha 22 del mes de diciembre del año 2020, suscrita por el Lic. Francisco Alberto Reynoso Pérez; así como el acto bajo firma privada de fecha doce (12) de

diciembre del año 2019, suscrito entre los señores **María Ernestina Vega Santana**, representada por el señor **Ynocencio Diaz Vega**, en calidad de vendedora, y los señores **Juana Castillo Gómez de Jimenez** y **Jonathan Jimenez De la Cruz**, en calidad de compradores, legalizado por la Licda. Mayra V. Rodríguez bautista, Notario público de Santo Domingo, Matrícula No. 3660, respectivamente, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-18-004-249295, Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 2400037283, con una extensión superficial de 1711.11 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de la señora **Ernestina Vega**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000044243, de fecha diez (10) de febrero del año dos mil veinte (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021088330, inscrito el veintitrés (23) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:52:14 p.m. contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por la señora **María Ernestina Vega**, en contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 0127/2021, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ariel Francisco Santos Japa, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Ynocencio Alberto Reynoso Pérez**, notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Juana Castillo Gómez de Jimenez** y **Jonathan Jimenez De la Cruz**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-18-004-249295, Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 2400037283, con una extensión superficial de 1711.11 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*.

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-00000045095, de fecha primero (1º) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 9082021088330, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de Inclusión de datos por cambio de nombre y la transferencia por venta, en el expediente No. 9082021010765, que tiene por objeto el inmueble identificado como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-18-004-249295, Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 2400037283, con una extensión superficial de 1711.11 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de la señora **Ernestina Vega**, mediante instancia de fecha 22 del mes de diciembre del año 2020, suscrita por el Lic. Francisco Alberto Reynoso Pérez; así como el acto bajo firma privada de fecha doce (12) de diciembre del año 2019, suscrito entre los señores **María Ernestina Vega Santana**, representada por el señor **Ynocencio Diaz Vega**, en calidad de vendedora, y los señores **Juana Castillo Gómez de Jimenez** y **Jonathan Jimenez De la Cruz**, en calidad de compradores, legalizado por la Licda. Mayra V. Rodríguez bautista, Notario público de Santo Domingo, Matrícula No. 3660, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinticuatro (24) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), 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 segundo término, resulta importante indicar que cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, los señores **Roberto Martín Báez García** y **Martha C. Del C. De Jesús Rodríguez**, en calidad de compradores, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 0127/2021, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ariel Francisco Santos Japa, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original del Distrito Nacional; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inclusión de datos por cambio de nombre en el certificado de título del inmueble de referencia, así como la transferencia por venta, en virtud acto bajo firma privada de fecha doce (12) de diciembre del año 2019, suscrito entre los señores **María Ernestina Vega Santana**, representada por el señor **Ynocencio Diaz Vega**, en calidad de vendedora, y los señores **Juana Castillo Gómez de Jimenez** y **Jonathan Jimenez De la Cruz**, en calidad de compradores, legalizado por la Licda. Mayra V. Rodríguez bautista, Notario público de Santo Domingo, Matrícula No. 3660; rectificado mediante adenda de fecha 22 del mes de febrero el año 2021, legalizada por el Lic. Nicolás Guillermo Astacio Mejía, Notario público de los del número para el Municipio Santo Domingo Este, matrícula No. 7644 (firmado por los precitados señores), que tienen como objeto el inmueble identificado como “*Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-18-004-249295, Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 2400037283, con una extensión superficial de 171.11 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, propiedad de la señora **Ernestina Vega**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*que, la señora la señora Ernestina Vega adquirió el derecho de*

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*).

propiedad sobre el inmueble de referencia, mediante Sentencia de fecha 29 de abril del 2005, emitido por el Tribunal Superior de Tierras, inscrito en este Registro de Títulos el 26/06/2005, al as 12:00 p.m. (...). ATENDIDO: A que al momento de asentar los derechos del inmueble de referencia en nuestros archivos registrales, se realizó tal como se ordenó en la sentencia antes mencionada, en consecuencia este Registro de Títulos de Santo Domingo no tiene competencia para actualizar datos o corregir el error material de documentos generados por otro órgano distinto al Registro de Títulos, en virtud de lo establecido en el artículo 84 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, por consiguiente el órgano competente para conocer de esta solicitud es el mismo órgano que genero lo requerido por la parte interesada, es decir el Tribunal Superior de Tierras” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, no se trata de una corrección de error material, sino de un cambio de datos en el nombre de la titular de derecho; **2)** que, en lo relativo al Art. 84 de la Ley No. 108-05, el mismo dispone: Competencia. Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción. Pero en la especie, no procede aplicar este artículo, ya que el proceso de cambio de nombre o corrección es un proceso de Derecho Común, que está respaldado por las leyes de la República Dominicana, por lo que no procede dicha actuación ante el Tribunal de Tierras (...); **3)** que, el Tribunal falló como era de lugar para la emisión de dicho Certificado de Título, y lo que pretende es solo la consignación en su base de datos y en el Certificado de Título, la inclusión de datos al nombre de la solicitante, los cuales fueron autorizados y aprobados por la entidad competente, que es la Junta Central Electoral, quien dirigió una carta de manera directa al Registro de Títulos de Santo Domingo, haciendo constar que ambas son la misma persona, y que la misma inició un proceso de cambio de nombres, lo cual procede que este Registro de Títulos ejecute, ya que sea no afecta derecho alguno, ni compromete la responsabilidad civil ni penal de dichos funcionarios; **4)** que, en la especie, si se tratará de un error material, que no es el caso, aplicaría acoger la presente acción, ya que lo que se solicita no modifica ni la esencia el derecho, ni su objeto, NI SU SUJETO (que es la señora **María Ernestina Vega Santana**, que es la misma persona que **Ernestina Vega**).

CONSIDERANDO: Que, el Tribunal Superior de Tierras en el dispositivo su Sentencia de fecha 29 del mes de abril del año 2005, en el ordinal Segundo, letra “c”, ordena expedir el Certificado de Título que amparé el inmueble de referencia: “(...) a favor de la señora **Ernestina Vega**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1103822-0, domiciliada y residente en la Ciudad de Santo Domingo”. (sic)

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la Ley No.108-05 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, luego del análisis de los documentos que componen el expediente que sustenta la presente acción en jerarquía, se ha observado que las consideraciones realizadas por el Registro de Títulos de Santo Domingo, no constituyen una causa para el rechazo definitivo del expediente, debido a que en lo relativo a la inclusión de datos, se pudo verificar mediante la Certificación de fecha 03 del mes de diciembre

del año 2019, emitida por la Dirección Nacional de Registro Electoral, de la Junta Central Electoral, que la señora **Ernestina Vega**, es la misma persona que **María Ernestina Vega Santana**.

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 del caso en cuestión, lo que se pretende es que sea posible determinar inequívocamente sus generales, incluyendo su documento de identidad; asimismo, que en la depuración del derecho, se pueda establecer de manera inequívoca, este derecho existe y pertenece a su titular.

CONSIDERANDO: Que, en los casos de transferencia de la propiedad, no es necesario corregir los errores u omisiones que recaen sobre los nombres y apellidos de los titulares, siempre que éstos no impidan la identificación correcta del sujeto del derecho registrado.

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*, 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, 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 de Santo Domingo; 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 el señor **Ynocencio Alberto Reynoso Pérez**, en contra del oficio ORH-00000045095, relativo al expediente registral No.

9082021088330, de fecha primero (1º) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del 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, corregir los datos de la señora **Ernestina Vega**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-18-004-249295, Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 2400037283, con una extensión superficial de 1711.11 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **María Ernestina Vega Santana**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, transferir el inmueble identificado como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-18-004-249295, Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 2400037283, con una extensión superficial de 1711.11 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de la señora **María Ernestina Vega Santana**, representada por el señor **Ynocencio Alberto Reynoso Pérez**, en favor de los señores **Juana Castillo Gómez de Jiménez** y **Miguel Ángel Jiménez Díaz**, casados entre sí; y el señor **Jonathan Jiménez De la Cruz**, *(incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original)*; en virtud del acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Licda. Mayra V. Rodríguez bautista, Notario público de Santo Domingo, Matrícula No. 3660; rectificado mediante adenda de fecha 22 del mes de febrero el año 2021, legalizada por el Lic. Nicolás Guillermo Astacio Mejía, Notario público de los del número para el Municipio Santo Domingo Este, matrícula No. 7644 (firmado por los precitados señores), inscrito originalmente en fecha once (11) de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:57:02 p.m.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

SEXTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/expg