



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00059

FECHA
01-07-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0785

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha primero (01) del mes de julio 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 diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), por los señores **Ángel María Polanco Tavarez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1395267-5, y **Rosa Coralís Aquino Campos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0121007-8, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. José Alejandro Recio Santos**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0143341-5, con estudio profesional abierto en la Avenida Bolívar, No. 63, Condominio Las Marías, Suite 1-A, César A. De Castro, C. por A., sector Gazcue, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000048778, relativo al expediente registral No. 9082021218420, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021116644, inscrito en fecha nueve (09) de marzo del año dos mil veinte (2021), a la 01:19:10 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, otorgada por la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en favor del señor **Ángel María Polanco Tavarez**, legalizadas las firmas de la Lcda. Francisca Ant. Peralta Chávez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4044, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 14, matrícula No. 2400040204, con una extensión superficial de 34,724.00, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000047144, de fecha diecisiete (17) del mes de abril el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021218420, inscrito en fecha veintisiete (27) de abril del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:47:12 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de

Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000047144, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 14, matrícula No. 2400040204, con una extensión superficial de 34,724.00, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000048778, relativo al expediente registral No. 9082021218420, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de Transferencia por Venta, otorgada por la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en favor del señor **Ángel María Polanco Tavarez**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 14, matrícula No. 2400040204, con una extensión superficial de 34,724.00, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diez (10) del mes de junio 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, 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, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no se hace necesario la notificación estipulada en el artículo anterior, toda vez que el **Dr. José Alejandro Recio Santos**, actúa en nombre y representación de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en calidad de vendedora, y del señor **Ángel María Polanco Tavarez**, en calidad de comprador; quienes en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), son las únicas partes envueltas en este proceso.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la Transferencia por Venta del inmueble de referencia, en favor del señor **Ángel María Polanco Tavarez**; requerimiento que fue calificado de manera negativa mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000047144, de fecha diecisiete (17) del mes de abril el año dos mil veintiuno (2021), bajo el entendido de que

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*).

la resolución que homologa el acto de venta de fecha tres (03) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), no estipula las generales de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en calidad de titular, y entendiéndolo a su vez que dicha decisión debía ser corregida por el tribunal que la dictó, y; **b)** que, el citado oficio No. ORH-00000047144, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, solicitud que fue rechazada fundamentándose en el hecho de que, el Registro de Títulos como órgano ejecutor solo se limita a validar los datos que constan en los documentos depositados.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha once (11) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), así como también el acto de venta de fecha tres (03) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), figuran en los archivos de la jurisdicción inmobiliaria; **ii)** que, mediante el citado acto de venta quedan transferidos los derechos del inmueble en cuestión, en favor de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, y en el mismo se visualizan consignadas sus generales, y; **iii)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, solicitan que se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inclusión de la cédula de identidad y electoral de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en el certificado de títulos que ampara su derecho, y que posteriormente sea ejecutada la transferencia por venta del inmueble, en favor del señor **Ángel María Polanco Tavarez**.

CONSIDERANDO: Que, en relación al caso en cuestión, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, pudo constatar que en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), específicamente en expedientes de tribunales, bajo la signatura: Caja No. 19786, Folder No. 12, figura cargada la Resolución de fecha once (11) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, y el acto de venta de fecha tres (03) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), suscrito entre los señores **Martín Acevedo De Jesús, Mario Acevedo De Jesús, Inocencio Acevedo De Jesús, Gregorio A. Acevedo De Jesús, Leona Acevedo De Jesús, y Dominga Acevedo De Jesús**, en calidad de vendedores, y la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en calidad de compradora; por lo que, tal como plantea la parte recurrente en su primer argumento, los mismos reposan en los archivos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, y como ha sido estipulado en el segundo argumento establecido por las partes, hemos podido apreciar que la mencionada Resolución de fecha once (11) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, no estipula las generales de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, sin embargo, ésta **acoge** el acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), en el cual se visualizan consignadas sus generales, como: **“dominicana; mayor de edad; soltera; portadora de la cédula de identidad No. 63763-31”**. (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, hemos observado que en el precitado acto bajo firma privada, se consignó por error el documento de identidad de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, como: **Cédula de Identidad No. 63763-31**, no obstante, el referido error no impide comprobar la calidad de la titular registral, toda vez que, de conformidad con lo establecido en la copia de la certificación de cédula anterior y actual de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitida por la Junta Central Electoral, y según se verifica en el Sistema Administrativo de la Jurisdicción Inmobiliaria (SAJI), el número correcto es: **65763-31**; quedando evidenciado que se trata de un error tipográfico al momento de la redacción del acto.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que para la valoración del caso en cuestión, constan depositados los documentos que nos permiten corroborar que se cometió un error material, razón por la cual, a

pesar de que el precitado acto de venta fue acogido por una decisión judicial, esta Dirección Nacional es de criterio que, siempre que existan los elementos que permitan confirmar que se cometió un error material, los interesados no tendrán la obligación de dirigirse a un Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria para enmendar dicho error, sino que el mismo puede ser corregido por el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece que: *“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”*. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el **Principio IV** de la ley 108-05, sobre Registro de Inmobiliario, estipula que: *“Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y **goza de la protección y garantía absoluta del Estado**”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado del **Principio De Eficacia** y el **Principio IV**, se puede establecer que el objetivo de los mismos, es por una parte que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes, y por otra, que de acuerdo a la materia que se trata, dichas respuestas les ofrezcan garantías y seguridad jurídica, que le permitan, entre otros, **disponer** como beneficiarios de un derecho de propiedad, sin trabas puramente formales que vulneren sus derechos.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, una vez comprobado que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como 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 los artículos 74, 75, 76, 77 y el Principio IV, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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, incoado por los señores **Ángel María Polanco Tavarez**, y **Rosa Coralís Aquino Campos**, en contra del oficio No. ORH-00000048778, relativo al expediente registral No. 9082021218420, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 20, del Distrito Catastral No. 14, matrícula No. 2400040204, con una extensión superficial de 34,724.00, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”, las siguientes ejecuciones:

- i. Corregir el Certificado de Título, publicitado en el libro No. 1411, folio No. 0064, que ampara el derecho de propiedad de la señora **Rosa Coralís Aquino Campos**, en el inmueble en cuestión, a los fines de incluir sus generales, para que en lo adelante se lea como: “**Rosa Coralís Aquino Campos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. **65763**, Serie No. **31**”, y posteriormente;
- ii. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor del señor **Ángel María Polanco Tavarez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1395267-5, adquirido a **Rosa Coralís Aquino Campos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0121007-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de Agosto del año dos mil veinte (2020), legalizado por la Lcda. Francisca Ant. Peralta Chávez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4044, inscrito en fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:19:10 p.m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contenido 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/bpsm