



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00078

FECHA
13-08-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1037

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), años 178 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 veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), por los señores: **Rosa Emilia Bencosme**, dominicana, mayor de edad, casada, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4646828-0, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América; y, **Gilberto Melgarejo Fermín**, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. No. 001-0777543-9, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Rosa Leticia Ramos Castillo**, dominicana, mayor de edad, casada, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0081064-9, con asiento profesional en la calle Presidente Vásquez, Plaza Ekko Edge, Local 6, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000050940, relativo al expediente registral No. 0322021212072, de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021212072, inscrito el catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:45:53 a. m., contentivo de revisión por causa de error material, expedición de Duplicado de la Constancia Anotada por pérdida y transferencia por compraventa, en virtud de: **i)** Instancia en solicitud de rectificación, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021); **ii)** Compulsa notarial del acto auténtico No. 29/2019, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 4045; y, **iii)** Acto bajo firma privada, de fecha

doce (12) del mes de marzo del año 2019, suscrito entre los señores **Rosa Emilia Bencosme de Justo** y **Rafael Emilio Justo**, en calidad de vendedores, y **Gilberto Melgarejo Fermín**, casado con **Belqui Llaquelin Estévez de Melgarejo**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4045, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 487.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1, Manzana No. 3767, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100280287*”; propiedad de la señora **Rosa Emilia Bencosme**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000050940, de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 487.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1, Manzana No. 3767, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100280287*”; propiedad de la señora **Rosa Emilia Bencosme**.

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-00000050940, relativo el expediente registral No. 0322021212072, de fecha veintiuno veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; emitido en ocasión de una revisión por causa de error material, expedición de Duplicado de la Constancia Anotada por pérdida y transferencia por compraventa, en virtud de: **i)** Instancia en solicitud de rectificación, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021); **ii)** Compulsa notarial del acto auténtico No. 29/2019, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 4045; y, **iii)** Acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de marzo del año 2019, suscrito entre los señores **Rosa Emilia Bencosme de Justo** y **Rafael Emilio Justo**, en calidad de vendedores, y **Gilberto Melgarejo Fermín**, casado con **Belqui Llaquelin Estévez de Melgarejo**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4045, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 487.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1, Manzana No. 3767, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100280287*”; propiedad de la señora **Rosa Emilia Bencosme**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de*

reconsideración”; conforme a lo que establece el artículo 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, en segundo orden, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de julio 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, este Registro de Títulos no ha cometido ningún error, toda vez que de acuerdo a nuestros originales y la copia del acto de venta de fecha 15 de enero del 1966, que se encuentra depositado en el presente expediente consigna la cédula de la señora Rosa Emilia Bencosme, como 15900, serie 54; ATENDIDO: A que, (...) queda demostrado que el Registro de Títulos no cometió error alguno (...), en virtud de que el mismo actuó conforme a los documentos depositados a este Registro en fecha 23 de agosto del 1966 ”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, en el acto de venta se consignó por error, en lugar del documento de identidad de **Rosa Emilia Bencosme**, se estableció la cédula de identidad de su madre, la señora **Luisa Ramona Marcelino Cabrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral vieja No 015900, serie 54; **ii)** Que, depositamos la certificación de cédula vieja de la madre de **Rosa Emilia Bencosme**, la señora **Luisa Ramona Marcelino Cabrera**, donde se puede evidenciar que su cédula fue consignada en el Certificado de Título (...), sin embargo, el Registrador de Títulos que procesó la transacción del Acto de venta, no válido que la cédula de identidad que se consigna no se correspondía con la identidad del **Rosa Emilia Bencosme**; **iii)** Que, se deposita el acta de nacimiento de **Rosa Emilia Bencosme**, para evidenciar el vínculo familiar con su madre; y, **iv)** Que, depositamos una declaración jurada de **Luisa Guzmán Marcelino**, quien firma en el acto de venta en representación de **Guzmán La Hoz, S. A.**, donde declara que el inmueble en cuestión fue vendido a **Rosa Emilia Bencosme**, siendo su cédula la No. 402-4646828-0.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, en primer orden, se hace imperativo mencionar que, la rogación original procura, entre otras cosas, la revisión por causa de error material contenido en un asiento registral relativo al inmueble objeto de esta acción recursiva; específicamente, en cuanto al número del documento de identidad de la propietaria, señora **Rosa Emilia Bencosme**.

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, en materia registral, la corrección de un error puramente material contenido en un asiento registral puede realizarse de dos (2) maneras, ya sea a través de una **rectificación de registros** o mediante una **revisión por causa de error material**.

CONSIDERANDO: Que, la **rectificación de registros** le otorga la facultad al Registrador de Títulos de rectificar de oficio un error puramente material; conforme a la aplicación combinada y armonizada de los artículos 99 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, y 17 literal “l”, 96 al 99 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por su parte, la **revisión por causa de error material** es una acción que le permite a la parte interesada o afectada requerirle al Registro de Títulos correspondiente corregir un error puramente material contenido en una actuación, 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 que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma; en virtud de lo dispuesto en los artículos 83, 84 y 85 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, y 172 y 173 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y contrario a lo establecido en el acto administrativo impugnado, es posible requerir la corrección de un error puramente material, independientemente de que haya sido cometido o no por el Registro de Títulos, a través de una **revisión por causa de error material**; debiendo aportarse la prueba que justifique y sustente la enmienda de lugar.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, y luego de verificar el asiento registral objeto de corrección y la documentación aportada por la parte recurrente, se ha podido comprobar que ciertamente existe un error puramente material en relación al número del documento de identidad de la propietaria del inmueble de referencia, señora **Rosa Emilia Bencosme**; puesto que consta en el acto de compraventa y el asiento registral practicado como: “*cédula de identidad personal No. 15900, serie 54*”, y dicha numeración corresponde al documento de identidad de la señora **Luisa Ramona Marcelino Cabrera**, conforme lo indica la Certificación de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), emitida por la Unidad del Archivo de Cédula Vieja, Dirección Nacional del Registro Electoral.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, se ha podido determinar que la señora **Rosa Emilia Bencosme** tiene un vínculo directo con la titular del documento de identidad que figura en el asiento registral, dígase la señora **Luisa Ramona Marcelino Cabrera**, en virtud de que en su registro de nacimiento esta persona figura como **MADRE**; según se puede evidenciar en el Acta de Nacimiento, registrada en la Oficialía de la Primera Circunscripción de José Contreras (DM), en fecha veinticinco (25) del mes de diciembre del año mil novecientos sesenta y seis (1966), Libro No. 00035 de registros de nacimiento, declaración oportuna, Folio No. 0013, Acta No. 000563, Año 1966.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, se ha aportado al expediente en cuestión una declaración jurada (ratificación de venta de inmueble), suscrita en fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno

(2021), por la sociedad comercial **Guzmán La Hoz, S. A.** y la señora **Luisa Guzmán Marcelino**, a través de la cual dicha entidad, en su condición de vendedora en el contrato de compraventa donde adquirió su derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia la señora **Rosa Emilia Bencosme**, reconoce el error puramente material antes descrito y establece que el documento de identidad actual de la compradora es: “*Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4646828-0*”; numeración que coincide la contenida en la copia del documento de identidad de la señora **Rosa Emilia Bencosme** y de la Certificación de fecha 17 de julio de 2020, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral (ambas piezas fueron incluidas como documentos complementarios a la rogación original).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que existe un error puramente material contenido en el asiento registral de referencia, y que a través de los citados documentos que sustentan la corrección es posible practicar la correspondiente enmienda en el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia: **i)** revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii)** acoge la rogación registral original (*revisión por causa de error material, expedición de Duplicado de la Constancia Anotada por pérdida y transferencia por compraventa*), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dichas actuaciones; tal y como 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 ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el principio II, y los artículos 74, 75, 76, 77, 83, 84, 85 y 99 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 17 literal “l”, 57, 58, 96, 97, 98, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 54 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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Rosa Emilia Bencosme** y **Gilberto Melgarejo Fermín**, en contra del oficio No. ORH-00000050940, relativo el expediente registral No. 0322021212072, de fecha veintiuno veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia: **i)** Revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral; por los contenidos en el cuerpo de la presente resolución; y, **ii)** Acoge la rogación registral original (*revisión por causa de error material, expedición de*

Duplicado de la Constancia Anotada por pérdida y transferencia por compraventa), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dichas actuaciones; ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar sobre el inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 487.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 1, Manzana No. 3767, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100280287*”, lo siguiente:

- A) Corregir y/o enmendar el asiento registral del derecho de propiedad de la señora **Rosa Emilia Bencosme**, en cuanto al documento de identidad, para que en lo adelante figure como: “*Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4646828-0*” (que es lo correcto), en vez de “*cédula de identidad personal No. 15900, serie 54*” (que es lo incorrecto);
- B) Duplicado de la Constancia Anotada por pérdida, a favor de la señora **Rosa Emilia Bencosme**; en virtud de la compulsión notarial del acto auténtico No. 29/2019, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 4045; inscrita originalmente en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:45:53 a. m.;
- C) Cancelar la Constancia Anotada, a favor de la señora **Rosa Emilia Bencosme**, y emitir un Duplicado y Original de la Constancia Anotada, por única vez, a favor de los señores **Gilberto Melgarejo Fermín**, dominicano, mayor de edad, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0777543-9, y **Belqui Llaquelin Estévez de Melgarejo**, dominicana, mayor de edad, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1016272-4, casados entre sí, y domiciliado y residentes en la esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; en virtud de la ejecución del Acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4045; inscrito originalmente en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:45:53 a. m.;

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/expg