



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO <b>RESOLUCIÓN</b>
---------------------------------------

NO. DE PRODUCTO <b>DNRT-R-2021-00129</b>
---

FECHA <b>29-12-2021</b>
----------------------------

<b>DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS</b>
--

NO. EXPEDIENTE <b>DNRT-E-2021-1995</b>
---

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Luz María Canario Concepción**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0031561-4, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Esmeralda Espinosa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0093453-3, con asiento profesional en la calle Isabel La Católica, No. 16, sector Las Amapolas, municipio Bonao, provincia Monseñor Nouel, República Dominicana, correo electrónico [esmeralda02.6@hotmail.com](mailto:esmeralda02.6@hotmail.com), teléfono núm. (829) 289-9441.

En contra del oficio No. ORH-00000059303, relativo al expediente registral No. 9082021858144, de fecha cuatro (4) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021728356, inscrito el dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 08:27:13 a. m., contentivo de actualización de datos y Cancelación de hipoteca convencional, en virtud de: **i.** Instancia de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrita la Lcda. Esmeralda Espinosa; **ii.** Acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), suscrito por la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, legalizado Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 2, Manzana No. 3933, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 155.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100213561”*; propiedad de la señora **Luz María Canario Concepción**; el cual fue

calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000057821, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021858144, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:42:44 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000059303, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1038/2021, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Windy M. Medina, alguacil de estrado e la Sala I, del Juzgado de Paz Especial de Transito, del Distrito Judicial Monseñor Nouel; mediante el cual la señora **Luz María Canario Concepción**, en calidad de propietaria, notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble de referencia.

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-00000059303, de fecha cuatro (4) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021858144; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de actualización de datos y Cancelación de hipoteca convencional, en virtud de: **i.** Instancia de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por la Lcda. Esmeralda Espinosa; y, **ii.** Acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), suscrito por la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, legalizado Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número para el Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 2, Manzana No. 3933, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 155.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100213561”*; propiedad de la señora **Luz María Canario Concepción**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de diciembre 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 trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta necesario destacar 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a la entidad **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora, a través del citado acto de alguacil No. 1038/2021, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Windy M. Medina, alguacil de estrado e la Sala I, del Juzgado de Paz Especial de Transito, del Distrito Judicial Monseñor Nouel.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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 Actualización de Datos y Cancelación de Hipoteca Convencional, sobre el inmueble descrito como: *“Solar No. 2, Manzana No. 3933, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 155.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100213561”*; propiedad de la señora **Luz María Canario Concepción**; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000057821, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: *“Rechazar, el presente expediente, toda vez que la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo de 2021, establece en su artículo 23 que, la actualización del documento de identidad, solo se contempla el cambio de número de cédula de identidad y electoral, de vieja a nueva, no así de pasaporte a cédula; y tampoco, este Registro de Títulos ha cometido error alguno en el original del derecho, al consignar a la Sra. Luz María Canario Concepción con el pasaporte no. 1316059”* (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: *“Rechazar, el presente expediente, contentivo de Reconsideración, toda vez que, el cambio de número de pasaporte a cédula de identidad y electoral no procede, visto que ambos constituyen documentos de identidad de distintas naturalezas, y la actualización que se contempla en el artículo 23 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, es de cédula vieja a la numeración que haya adquirido el mismo documento, posteriormente”* (sic); y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

---

<sup>1</sup> 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, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** Que, el artículo 23 numeral 1, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo de 2021, establece lo siguiente: “*Los sujetos de derecho pueden requerir: i) Actualización de documento de identidad (cambio de número de cédula de identidad y electoral)*”, es decir que, no especifica que solo pueda realizarse de cédula vieja a nueva, ni tampoco establece que, no se pueda realizar de pasaporte a cédula, además, hemos solicitado este mismo procedimiento en otros Registros de Títulos, y ha sido aprobado; **b)** Que, se ha solicitado la actualización de datos, en virtud de que, la señora **Luz María Canario Concepción**, posee en su Certificado de Título el número de pasaporte, y como bien se sabe, los mismos cambian de numeración cada vez que vencen y son actualizados, contrario a la cédula de identidad, la cual es un número único; y, **c)** Que, en nuestra solicitud de actualización, no establecemos en ningún momento, que haya sido un error del Registro de Títulos, por el contrario, aclaramos que, se solicita se actualice en cuanto a la identificación de la propietaria, ya que, al momento de adquirir el inmueble de referencia, la precitada señora, lo hace depositando su pasaporte, no obstante, se puede visualizar en la fotocopia del mismo, que contiene su número de cédula anterior (No. 276405-1), el cual se puede comprobar al dorso la cédula de identidad y electoral depositada, marcada con el No. 224-0031561-4.

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 Actualización de Datos contenido en un asiento registral relativo al inmueble objeto de esta acción recursiva; específicamente, en cuanto al número del documento de identidad de la señora **Luz María Canario Concepción**, en calidad e titular registral.

CONSIDERANDO: Que, la actualización de datos es la solicitud que se realiza, para publicitar en los asientos registrales del inmueble, la actualización de las generales de una persona física o jurídica (titular registral o beneficiario) en atención de que sus datos registrados han variado (no aplicando cuando figure un error material en el dato actualizar, en virtud de que para esos casos se deberá aplicar el procedimiento establecido en la presente Disposición Técnica denominado “REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL”); conforme lo establecido en el artículo numeral “1”, Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y contrario a lo establecido en el acto administrativo impugnado, es posible requerir el cambio de datos, independientemente de que trate de un número de cédula anterior o un pasaporte, a través de una actualización de datos; debiendo aportarse la documentación que justifique y establezca el vínculo entre dichos documentos, con el titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto es preciso señalar que, entre los cánones que conforman la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en la especie, y luego de verificar el asiento registral objeto de actualización y la documentación aportada por la parte recurrente, se ha podido comprobar que ciertamente en la copia fotostática del documento de identidad de la propietaria del inmueble de referencia, señora **Luz María Canario Concepción**, Pasaporte No. 1316059, se encuentra su número de cédula de identidad anterior, el No. 276405-1; y dicha numeración corresponde con el número indicado al dorso del documento de identidad actual de la compradora, el cual es: “*Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0031561-4*” (ambas piezas fueron incluidas como documentos complementarios a la rogación original).

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente mencionar que el artículo No. 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al Principio de racionalidad, contempla que: “*Se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática*”. (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden, entendemos oportuno establecer que, si bien la rogación original es contentiva de Actualización de Datos y Cancelación Hipoteca Convencional, sobre el inmueble descrito como: “*Solar No. 2, Manzana No. 3933, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 155.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100213561*”, aportándose el Certificado de Título, y la Certificación de Registro de Acreedor, de dicho inmueble; lo cierto es que, el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), suscrito por la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, legalizado Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número para el Distrito Nacional, contentivo de cancelación de hipoteca, tiene por objeto el inmueble descrito como: “*Unidad Funcional No. 4-A, identificado como 400400581355 : 4-A, del condominio Torre Lina VI, con una extensión superficial de 252.55 metros cuadrados, ubicada el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100167430*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, nuestro sistema de registro inmobiliario se encuentra estructurado por varios principios registrales, entre los cuales está: el **Principio de rogación**, el cual establece que los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud **expresa de parte interesada** o por disposición de Juez o Tribunal competente. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, el párrafo II del artículo 41 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece lo siguiente: “*El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y fecha de ingreso, y el número de expediente*”. (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) en su artículo 61 establece que: “*En caso de que un expediente comprenda más de una actuación sustentadas en actos de disposición voluntaria, y algunas puedan ser ejecutadas y otras no, se procederá al rechazo del expediente indicando las actuaciones que son procedentes para que puedan ser introducidas individualmente nuevamente*”.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 16, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente en cuanto a la tramitación y presentación de las rogaciones de marras, lo siguiente: **a)** que sea reintroducida la solicitud de actualización de datos, debido a que, existe un vínculo entre el pasaporte utilizado por la compradora al momento de adquirir el inmueble de referencia, y su cédula de identidad y electoral actual; y, **b)** Aportar el acto de cancelación de hipoteca convencional, relativo al inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que, el acto de cancelación de hipoteca convencional, difiere en cuanto al inmueble objeto de la rogación, y la documentación aportada, lo que impide la aplicación del criterio de especialidad y el principio de rogación; en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada 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 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 visto el principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y artículo No. 3, numerales 4 y 16, 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, incoado por la señora **Luz María Canario Concepción**; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo 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