



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-0019**

FECHA  
**04-02-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-0013**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), 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 doce (12) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por la señora **María Ángeles Loyola**, española, mayor de edad, casada, portadora del Pasaporte No. XDD492907, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcdos. César Emilio Rodríguez Jiménez, Oliver Peña Veras, Alejandro O'Neal González Bona, Alondra María Taveras Peña, y Sarah Cruz Estévez**, dominicanos, mayores de edad, casados los dos primeros y solteros los tres últimos, Abogados de los Tribunales de la República Dominicana, portadores de las Cédula de Identidad y Electoral Nos. 001-1153259-4, 001-1375986-4, 402-2374921-5, 402-2543949-2, y 402-0915384-6, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con asiento profesional abierto en común en la oficina Sinerlex Dominicana, situada en la Avenida Enriquillo No. 54, Torre Kury VII, Unidad B-2, sector Los Cacicazgos, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, Teléfono No. 809-533-4544, y Fax No. 809-534-7169, correos electrónicos: [agonzalez@sinerlex.com.do](mailto:agonzalez@sinerlex.com.do) y [ataveras@sinerlex.com.do](mailto:ataveras@sinerlex.com.do).

En contra del oficio No. ORH-00000061324, relativo al expediente registral No. 9082021929955, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021929955, inscrito el dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:28:04 p. m., contentivo de actualización de datos, en virtud de Instancia de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita los Lcdos. César Emilio Rodríguez Jiménez, Oliver Peña Veras, Alejandro O'Neal González Bona, Alondra María Taveras Peña, y Sarah Cruz Estévez; en relación a los inmuebles identificados como: **1) "Apartamento No. B-2, Segunda**

*Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 144.27 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009310”; 2) “Apartamento No. B-1, Primera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 142.97 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009311”; 3) “Apartamento No. B-3, Tercera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 144.27 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009313”; 4) “Apartamento No. A-3, Tercera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 142.13 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009318”; 5) “Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-2, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 218.25 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009316”; 6) “Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-3, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 205.70 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009317”; 7) “Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-4, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 182.36 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009314”; 8) “Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-5, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 195.67 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009312”; 9) “Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-6, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 184.35 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009315”; propiedad de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000061324, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)*

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles 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-00000061324, relativo al expediente registral No. 9082021929955, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de actualización de datos, en virtud de Instancia de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita los Lcdos. César Emilio Rodríguez Jiménez, Oliver Peña Veras, Alejandro O’Neal González Bona, Alondra María Taveras Peña, y Sarah Cruz Estévez; en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento No. B-2, Segunda Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 144.27**

metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009310**”; 2) “Apartamento No. **B-1**, Primera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **142.97** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009311**”; 3) “Apartamento No. **B-3**, Tercera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **144.27** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009313**”; 4) “Apartamento No. **A-3**, Tercera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **142.13** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009318**”; 5) “Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-2**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **218.25** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009316**”; 6) “Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-3**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **205.70** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009317**”; 7) “Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-4**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **182.36** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009314**”; 8) “Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-5**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **195.67** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009312**”; 9) “Parcela No. **1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-6**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **184.35** metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. **2400009315**”; propiedad de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), 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 este mismo orden de ideas, 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, el recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 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, 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.

---

<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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **i)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, sobre los inmuebles de referencias, propiedad de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**; **ii)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000061324, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “**ÚNICO:** *Se rechazar el presente expediente, respecto a la actualización del pasaporte anterior de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, toda vez que la actualización de datos relativa al pasaporte de los titulares registrales, no se enmarca dentro actuaciones registrales admitidas por la Resolución **DNRT-DT-2021-0001** - Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha 31 de marzo de 2021, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, sin que esto implique un obstáculo para que los titulares registrales con pasaportes anteriores, puedan conforme la normativa, transferir o disponer de sus inmuebles.*” (sic); y, **iii)** Que, dicha solicitud que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego del estudio de los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en resumen, lo siguiente: **a)** Que, al momento de adquirir los inmuebles objetos de la presente actuación la propietaria señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, portaba el pasaporte No. 15790681, sin embargo a la fecha actual el mismo se encuentra vencido, siendo el vigente el No. XDD492907, y que a raíz de esta diferencia en los números de pasaportes, al momento de realizar transacciones con entidades de intermediación financiera que implican estos inmuebles, las mismas no han prosperado; **b)** Que, como se evidencia en el argumento anterior, dicha actualización se solicita en razón de que esta situación esta causando una lesión en su legítimo derecho de propiedad; **c)** Que, para otorgar la calificación negativa el registro inobservó los principios que regulan el Derecho Inmobiliario y Registral, así como los principios del Procedimiento Administrativo; **d)** Que, el artículo No. 36, en su literal a, del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: en relación al sujeto, deben identificarse el o los propietarios con sus generales: a) Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cedula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; **e)** Que, el criterio de especialidad señala la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos, y causas del derecho a registrar; **f)** Que, la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo de 202, contempla la actualización de datos para casos como este, donde los datos contenidos en un asiento registral deban ser actualizados.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 9082021929955, es contentiva de Actualización de Datos; específicamente, en cuanto al número de pasaporte de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, quien ostenta la calidad de titular registral.

CONSIDERANDO: Que, la **actualización de datos**, es una actuación registral contenida en Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, numeral 1, y es definida como: 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”.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y refiriéndose a la disposición transcrita en el párrafo inmediatamente anterior, es importante aclarar que, la **actualización de datos**, no es limitativa en relación a que, el documento de identidad a actualizarse debe ser necesariamente una Cédula de Identidad y Electoral, bajo el entendido de que el documento de identidad, es un documento público que contiene datos de tipificación personal como: nombres, apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, número del documento; y el mismo varía dependiendo el país que lo expide; es decir, ya sea, pasaporte, tarjeta de identidad nacional, documento único de identidad, tarjeta de identificación o cédula de identidad. Por lo que, contrario a la decisión hoy impugnada, si es posible realizar el cambio de un número de pasaporte de un titular registral. (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, de lo establecido precedentemente, podemos indicar que, siempre y cuando que la solicitud, este acompañada de los legajos que justifiquen y establezcan el vínculo entre el documento publicitado y nuevo documento, permitiendo estos la debida aplicación del criterio de especialidad en cuanto a “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”, las oficinas de Registros de Títulos podrán realizar dicha actuación de datos, sin importar, la tipificación del documento de identidad de cual se trate. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante aclarar que, en la documentación aportada para el conociendo de este recurso, se encuentra depositada la copia del pasaporte anterior de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, No. 15790681, cual consta publicitado en los asientos registrales de los inmuebles de referencia, así como la copia de su pasaporte actual No. XDD492907, y del documento de identidad para Extranjeros de Costa Rica No. 172400322404, ambos correspondientes a la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**.

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, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*actualización de datos*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, 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, y acoge la rogación original; 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 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, 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 la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, en contra del oficio No. No. ORH-00000061324, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrito el día dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:28:04 p. m., contentivo de inscripción de **actualización de datos**, mediante instancia de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita los Lcdos. César Emilio Rodríguez Jiménez, Oliver Peña Veras, Alejandro O’Neal González Bona, Alondra María Taveras Peña, y Sarah Cruz Estévez; y en tal virtud, proceda a consignar las generales de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, española, mayor de edad, casada, portadora del pasaporte No. XDD492907, y documento de identidad para Extranjeros de Costa Rica No. 172400322404. Sobre los siguientes inmuebles:

- a. *“Apartamento No. B-2, Segunda Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 144.27 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400009310”;*
- b. *“Apartamento No. B-1, Primera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 142.97 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400009311”;*

- c. 3) *“Apartamento No. B-3, Tercera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 144.27 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009313”*;
- d. *“Apartamento No. A-3, Tercera Planta, del condominio Residencial Mar Azul, edificado en la Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-1, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 142.13 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009318”*;
- e. *“Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-2, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 218.25 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009316”*;
- f. *“Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-3, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 205.70 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009317”*;
- g. 7) *“Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-4, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 182.36 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009314”*;
- h. 8) *“Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-5, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 195.67 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009312”*; y,
- i. 9) *“Parcela No. 1-PRO-REF-9-G-2-REF-MOD-6, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 184.35 metros cuadrados, ubicado la provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400009315”*.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/ecg