



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-0038**

FECHA  
**04-03-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-0326**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 once (11) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, española, mayor de edad, casada, portadora del Pasaporte No. XDD492907, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Licenciados **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, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1153259-4, 001-1375986-4, 402-2374921-5, 402-2543949-2, y 402-0915384-6, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, Abogados de los Tribunales de la 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, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, 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. O.R.144418, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312108377.

VISTO: El expediente registral No. 1312108377, inscrito el dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:18:00 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 por los Licenciados 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)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **3,121.82** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900042208**”; **2)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **1,825.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900042209**”; **3)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **712.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900041451**”; **4)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **1,943.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900000733**”; y, **5)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **1,983.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900000734**”; todos propiedad de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante oficio No. O.R.144418, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles descritos como: **1)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **3,121.82** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900042208**”; **2)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **1,825.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900042209**”; **3)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **712.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900041451**”; **4)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **1,943.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900000733**”; y, **5)** “Porción de terreno con una extensión superficial de **1,983.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **44**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. **1900000734**”.

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. O.R.144418, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de

Macorís, relativo al expediente registral No. 1312108377; 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 por los Licenciados César Emilio Rodríguez Jiménez, Oliver Peña Veras, Alejandro O'Neal González Bona, Alondra María Taveras Peña, y Sarah Cruz Estévez, respecto al documento de identidad de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, en relación a los inmuebles identificados como: **1)** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 3,121.82 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900042208*”; **2)** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 1,825.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900042209*”; **3)** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 712.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900041451*”; **4)** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 1,943.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900000733*”; y, **5)** “*Porción de terreno con una extensión superficial de 1,983.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900000734*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte 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, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de febrero 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **i)** la rogación original fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, a través del Oficio No. O.R.144418, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), en atención a que, la actuación de Actualización de

---

<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).

Datos respecto al documento de identidad, corresponde únicamente a cambios en la cédula de identidad y electoral, de conformidad a lo establecido en el artículo 23 numeral 1, Párrafo 2 de la Disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001; y, **ii)** que, la indicada solicitud 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 síntesis, lo siguiente: **i)** Que, la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, es la titular registral de los inmuebles de referencia; **ii)** Que, al momento de adquirir el derecho de propiedad sobre los indicados inmuebles, portaba como documento de identidad el Pasaporte No. 15790681, el cual a la fecha se encuentra vencido, en virtud de lo cual solicitó la actualización de datos, a los fines de que conste como Pasaporte No. XDD492907, vigente a la fecha; **iii)** Que, esta diferencia en los números de pasaportes, ha impedido que prosperen múltiples transacciones con entidades de intermediación financiera; **iv)** Que, la indicada actualización se solicita, en razón de que la situación expuesta esta causando una lesión en su legítimo derecho de propiedad, al no identificar correctamente el sujeto del derecho registrado; **v)** Que, al momento de la calificación de la actuación origen, el Registro de Títulos inobservó los principios que regulan el Derecho Inmobiliario y Registral, así como los principios del Procedimiento Administrativo; y, **vi)** Que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, y en consecuencia se acoja la solicitud de actualización de dato.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, cabe destacar que, la rogación original que se deriva del expediente original No. 1312108377, es contentiva de Actualización de Datos, respecto al número de pasaporte correspondiente a la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, quien ostenta la calidad de titular registral de los inmuebles en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, el artículo No. 36, en su literal A, del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, deben consignar: 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; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cedula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder”*.

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, numeral 1, define la Actualización de Datos, 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 señalada en el párrafo precedente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2022-0019, de fecha (04) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), estableció: “...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.”

CONSIDERANDO: Que, es ese sentido, es importante aclarar que, fueron aportadas para el conocimiento de este recurso, la copia del Pasaporte No. 15790681, correspondiente a la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, conforme al documento de identidad publicitado en los asientos registrales de los inmuebles de referencia, al igual que las copias de Pasaporte No. XDD492907 (vigente a la fecha), y del documento de identidad para Extranjeros de Costa Rica No. 172400322404, en favor de la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**.

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es preciso 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*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuestos, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original y en aplicación al principio de **Racionalidad**, 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 San Francisco de Macorís, 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 San Francisco de Macorís, practicar la cancelación del asiento registral contenido 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”, 36, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 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) y artículos No. 3, numerales 4, 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 Recurso Jerárquico, incoado por la señora **María Ángeles Loyola Flamarique**, en contra del oficio No. O.R.144418, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312108377; 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 San Francisco de Macorís, 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 03:18:00 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 por 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, en relación a los siguientes inmuebles:

- i. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,121.82 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900042208”;*
- ii. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,825.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900042209”;*
- iii. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 712.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900041451”;*
- iv. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,943.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900000733”;* y,
- v. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,983.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia de Duarte; identificado con la matricula No. 1900000734”.*

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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/mgm