

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00174

FECHA
12-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1810

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de septiembre 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 veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Juan Armando Ríos Nivar** y **Lourdes Castillo Vásquez de Ríos**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1113945-7 y 001-0976053-8, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Leoncio Ruiz esquina calle Beta, No. 11, urbanización Solimar, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representados por el **Lic. Vicente Morillo de la Rosa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 065-0027234-6, con estudio profesional abierto en la Av. John F. Kennedy, km 7½, Centro Comercial Kennedy, Suite 236, Sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, Bufete Rivas Hernández, teléfono 809-227-1034.

En contra del oficio No. O.R.163535, de fecha veintiocho (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982211140.

VISTO: El expediente registral No. 2982209723, inscrito el día seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 09:24:00 a.m., contentivo de Corrección de Error Material y Expedición de Duplicado de Dueño por Pérdida, mediante Compulsa del Acto Auténtico No. 124/2022, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por Lic. Rafael Fernando Ravelo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 7093, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,735.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 72, de Distrito Catastral 10, ubicada en el municipio y provincia de San*

Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000389708”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Cotui, mediante el Oficio No. O.R.153499, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2982211140, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 09:03:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R. 153499, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), el cual fue declarado inadmisibile por no haber sido interpuesto en tiempo hábil. Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,735.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 72, de Distrito Catastral 10, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000389708”*.

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.163535, de fecha veintiocho (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982211140, concerniente a la acción de reconsideración a solicitud de Corrección de Error Material y Expedición de Duplicado de Dueño por Pérdida, en virtud de Compulsa del Acto Auténtico No. 124/2022, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por Lic. Rafael Fernando Ravelo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 7093, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,735.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 72, de Distrito Catastral 10, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000389708”*.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado, en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico ese mismo día veintidós (22) del mes de agosto 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 trata¹.

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, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, luego de haber realizado las investigaciones de lugar, en ocasión del presente recurso jerárquico, se evidencia: **i)** Que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, contentiva de solicitud de Corrección de Error Material y Expedición de Duplicado de Dueño por Pérdida, fue calificada de manera negativa, por imposibilidad de aplicar el principio de Especialidad respecto a discrepancia entre en la cédula de identidad anterior con la que adquirió el señor **Armando Juan Ríos** y el número de cédula anterior verificada al dorso de su cédula actual; **ii)** Que, en ese sentido, la parte hoy recurrente, depositó por ante la indicada oficina registral, una solicitud de reconsideración en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la cual fue declarada inadmisibles por haber sido interpuesta de manera extemporánea; y, **iii)** Que, el referido proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el recurso jerárquico que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, se ha observado que entre 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, en acto de venta de fecha 03 de julio del 1990, se cometió error puramente material respecto al nombre y número de cédula del titular registral, lo que conllevó que se inscribiera y emitiera el Certificado de Títulos de manera errónea; **ii)** Que, por lo anteriormente expuesto, se solicitó ante el Registro de Títulos la corrección de error material, así como la expedición de Duplicado por Pérdida; **iii)** Que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente, aun habiendo depositado toda la documentación que avala ese error material; **iv)** Que, fue presentada una reconsideración ante la indicada oficina registral, la cual fue declarada inadmisibles por extemporánea; **v)** Que, el presente Recurso Jerárquico se interpone, a los fines de que se verifique que la documentación fue depositada en tiempo hábil, por lo que no procedía declarar la inadmisibilidad; y, **vi)** Que, se revoque en todas sus partes la decisión impugnada y se ordene la ejecución de Corrección de Error Material y expedición de Duplicado por Pérdida, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece que los actos se consideran publicitados cuando: **a)** los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro, o; **b)** una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que: **a)** El oficio No. O.R.153499, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), **b)** La parte interesada tomó conocimiento de este en fecha dos (02) de junio del dos mil veintidós (2022), **c)** La parte interesada interpuso la solicitud de reconsideración en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, las partes interpusieron la acción en reconsideración en tiempo hábil según la legislación aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge parcialmente el recurso jerárquico interpuesto por la parte interesada, y, por consecuencia, revoca la calificación otorgada mediante el oficio No. O.R.163535, de fecha veintiocho (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, hemos verificado que, en el contrato de venta de fecha 03 de julio del año 1990, inscrito en el Registro de Títulos el día 16 de marzo del año 1992, digitalizado en la signatura No. 19584, Folder No. 36 del Sistema de Recepción Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), consta el nombre y firma del señor como **Armando Juan Ríos** y su Cédula de Identificación Personal No. **103465, serie 1ra.**

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, para la valoración del presente recurso, fue aportada a esta Dirección Nacional, la Certificación de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Junta Central Electoral, en virtud de la cual se establece que la Cédula de Identificación Personal No. **190887-001**, y Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1113945-7, le corresponden al señor **Juan Armando Rios Nivar**, quedando evidenciada la discrepancia respecto a nuestros originales.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, el cual consiste en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, se demuestra que las irregularidades antes mencionadas, impiden al Registro de Títulos de San Cristóbal aplicar el principio de **Especialidad**, en cuanto al sujeto del derecho del caso en cuestión, en virtud de que no ha sido posible determinar de manera inequívoca que se trata de la misma persona, por las notables diferencias en el nombre y documento de identidad y que, por lo tanto, en la depuración del derecho, impide establecer con exactitud que el derecho existe y pertenece al señor **Juan Armando Rios Nivar**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y partiendo de que no es posible acoger la rogación original, a raíz de que se observan irregularidades de conformidad con la normativa vigente que rige esta materia; esta Dirección Nacional, en cuanto al fondo, procede a rechazar el presente recurso jerárquico; 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 Cristóbal, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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 parcialmente**, el presente Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Juan Armando Ríos Nivar** y **Lourdes Castillo Vásquez de Ríos**, en contra del oficio No. O.R.163535, de fecha veintiocho (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982211140, y, en consecuencia:

- a. **Revoca** la calificación otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, por haberse declarado inadmisibile la acción en reconsideración, habiendo depositado la parte interesada en tiempo hábil según la legislación aplicable.
- b. **Rechaza** la rogación original, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el 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/rmmp