

TIPO DE PRODUCTO <b>RESOLUCIÓN</b>
NO. DE PRODUCTO <b>DNRT-R-2022-00189</b>
FECHA <b>07-10-2022</b>
NO. EXPEDIENTE <b>DNRT-E-2022-2059</b>

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de octubre 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 dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Oxiris Cuevas de Bennett**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0093711-0, domiciliada y residente de manera accidental en la ciudad de La Romana, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Ixamaciél Sánchez Brito**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 295-0004694-0, Abogada de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle José Francisco Peña Gómez, número 81, sector Piedra Linda, municipio de Villa Hermosa, provincia de La Romana, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 163671, relativo al expediente registral No. 9092210140, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 9092208366, inscrito el día trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 09:03:00 a. m., contentivo de inscripción de Deslinde Administrativo, mediante el oficio de aprobación No. 6642022012863, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del oficio No. O.R. 160647, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9092210140, inscrito en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a la 02:55:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de

Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado Oficio No. O.R. 160647, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 27-A, del Distrito Catastral No. 2.4, ubicado en el municipio y la provincia de La Romana”*

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. 163671, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092210140; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde Administrativo, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 27-A, del Distrito Catastral No. 2.4, ubicado en el municipio y la provincia de La Romana”*; propiedad de **Oxiris Cuevas**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de septiembre 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 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, al momento en que la señora **Oxiris Cuevas** adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente actuación fue consignado en los originales, su número de cédula anterior como 26662, serie 26, cuando lo correcto era 026262, serie 26; **ii)** que, fue depositada ante el Registro de Títulos la Certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, que ratifica que la Cédula Vieja No.26662, serie 026, corresponde a la señora Ana Julia Suero; **iii)** que, fueron depositados todos los documentos que acrediten que el número de cédula anterior

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

026262, serie 26, corresponde a la señora **Oxiris Cuevas**; v) que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, que sea acogida la rogación inicial de Deslinde Administrativo.

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. 9092208366 es contentiva de inscripción de Deslinde Administrativo, mediante el oficio de aprobación No. 6642022012863, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, resultado el inmueble: *“Parcela No. **409399307577**, con una extensión superficial de **210.60**, metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Hermosa, provincia La Romana”*.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, hemos observado que el Registro de Títulos fundamentó su rechazo indicando que: *“en nuestros originales se consigna como Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Oxiris Cuevas** la marcada con el número 26662, serie 26 y en la documentación depositada establece que la misma portaba la Cédula anterior No. 026262, serie 26, situación que impide aplicar los principios de Especialidad y Legitimidad.”* (SIC)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 34, Folio No. 105-K, Hoja No. 137, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), la señora **Oxiris Cuevas**, adquiere sus derechos en virtud del acto bajo firma privada de fecha 18 de diciembre del 1989, legalizado por el Lic. José Dolores Reyes Rufino, inscrita en fecha 31 de julio del año 1990.
- b) Que, el acto bajo firma privada de fecha 18 de diciembre del 1989, se encuentra cargado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en Inscripciones de Registro bajo la signatura: Caja No. 31139, Folder No. 48.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, tanto en acto bajo firma privada de fecha 18 de diciembre del 1989, como en nuestros originales, la señora **Oxiris Cuevas** ostenta la Cédula No. 26662, serie 026.

CONSIDERANDO: Que, se encuentra depositada la Certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, en la cual se hace constar que la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) Número **026262, Serie 026**, corresponde a la señora **Oxiris Cuevas** y que la Cédula Vieja No. **26662, Serie 026**, corresponde a la señora **Ana Julia Suero**.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional en el análisis de la documentación remitida, procedió a solicitar ante la Junta Central Electoral, la validación de la información contenida en la Certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja, solicitud que fue respondida mediante correo de fecha 27 de septiembre del año 2022, indicando que: *“... confirmamos que la Certificación fue*

*expedida en nuestro Archivo de Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) y comunicamos que las informaciones se corresponden con las contenidas en nuestra base datos”(sic).*

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, si bien es cierto el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís hizo constar la Cédula de Identificación Personal de la señora **Oxiris Cuevas** tal y como fue plasmada en el acto bajo firma privada de fecha 18 de diciembre del 1989, inscrito el 31 de julio del 1990, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, no menos cierto es que se ha verificado que el error argüido es fruto de un error tipográfico, pues, conforme a la base de datos de la Junta Central Electoral se confirma que la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) Número **026262, Serie 026** es la que corresponde a la titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, a los fines de que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, pueda aplicar correctamente los Criterios de Especialidad en cuanto al Sujeto y de Legitimidad, consagrado en el Principio II de la Ley de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional estima pertinente ordenar de oficio la corrección de la Cédula de Identificación Personal de la señora **Oxiris Cuevas**, para que en lo adelante figure correctamente como **026262, Serie 026**.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Deslinde Administrativo*) 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 esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación del **Principio de eficacia**; procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís y acoge la rogación original en la forma que se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; el artículo 16, párrafo 11 de la Ley 140-15 del

notariado; y, los artículos 54 y 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de 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 **Oxiris Cuevas**, en contra del oficio No. O.R. 163671, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 Pedro de Macorís, a:

1. Cancelar por rectificación de error material, la Constancia Anotada, Libro No. 34, Folio No. 105-K, Hoja No. 137, que ampara el Derecho de Propiedad en favor de la señora **Oxiris Cuevas**;
2. Expedir el Original de Constancia Anotada del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de Oxiris Cuevas, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identificación Personal No. 026262, Serie 026”*;
3. Practicar el asiento registral de Corrección de error material en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
4. Cancelar el original y duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos de la señora **Oxiris Cuevas**, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 27-A, del Distrito Catastral No. 2.4, ubicado en el municipio y la provincia de La Romana”*, en virtud de los trabajos técnicos de deslinde mediante el oficio de aprobación No. 6642022012863, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).
5. Emitir el original y el duplicado de Constancia Anotada en favor de la señora **Oxiris Cuevas**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identificación Personal No. 026262, Serie 026, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 409399307577, con una extensión superficial de 210.60, metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Hermosa, provincia La Romana”*.
6. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/rmp