

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00211

FECHA
17-11-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2351

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de noviembre 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 y corrección de error material**, interpuesto en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0003554-8, domiciliado y residente en el local No. 42, segunda planta, módulo No. 205, de la calle No. 16 de Agosto, esquina Tuntú Cáceres, municipio de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Luis Alberto Rosario Camacho y Jorge Luis Rosario López**, con estudio profesional abierto en el local No. 24, primera planta, ubicado en la calle Mella del municipio de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana, teléfonos (809)578-4014 y (809)342-4828.

En contra del oficio No. O.R. 171868, relativo al expediente registral No. 2072230052, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega.

VISTO: El expediente registral No. 2072230052, inscrito el día veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:51:00 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud de la compulsa del acto auténtico No. 93 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público para el municipio de Moca, matrícula No. 5326; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del referido oficio No. O.R. 171868, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 380/2022, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Félix Ramón Cruz Durán, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito; mediante el cual el señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Belquis Marisol Tiburcio Lora de Santos** y/o **Berkis M. Tiburcio de Santos** y **Rhadames Arturo Santos Romero**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto del presente recurso.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **400.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. **837**, del distrito catastral No. **07**, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificado con la matrícula No. **3000746426**”*.

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. 171868, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; al relativo al expediente registral No. 2072230052, concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en favor del señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, en virtud de la compulsión del acto auténtico No. 93 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público para el municipio de Moca, matrícula No. 5326, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **400.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. **837**, del distrito catastral No. **07**, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificado con la matrícula No. **3000746426**”*; y su vez, de una solicitud de corrección de error material en relación al número del documento de identidad de la titular registral, señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**, el cual figura publicitado como 2919-88, para que en lo adelante sea lea como 2619-88, por ser lo correcto.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es 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, en segundo orden, resulta importante señalar 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, en efecto, la interposición de la acción que se trata, fue notificada a los señores **Belquis Marisol Tiburcio Lora de Santos y/o Berkis M. Tiburcio de Santos y Rhadames Arturo Santos Romero**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto del presente recurso, a través del citado acto de alguacil No. 380/2022; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), y la presente acción recursiva fue interpuesta en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por lo que, la parte recurrente interpuso el presente recurso dentro del plazo establecido por la norma, razón por la cual, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales¹.

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, existe un error material involuntario en el acto bajo firma privada de fecha 5 de mayo de 1994, legalizado por el Dr. José Holguin Abreu, notario público para el municipio de Moca, documento base del origen del derecho de propiedad de la señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**; **ii)** que, producto de ese error material, fue publicitado en los originales del Registro de Títulos, su número de cédula anterior como 2919, serie 88, cuando lo correcto era 2619, serie 88; **iii)** que, fue depositada ante esta Dirección Nacional una 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.002619, serie 88, corresponde a la señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**; **iv)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de La Vega, que sea acogida la rogación inicial de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial.

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. 2072230052 es contentiva de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en favor del señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, en virtud de la

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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*).

compulsa del acto auténtico No. 93 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público para el municipio de Moca, matrícula No. 5326, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 400.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 837, del distrito catastral No. 07, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificado con la matrícula No. 3000746426”*.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, hemos observado que el Registro de Títulos fundamentó su rechazo indicando que: *“existe una evidente discrepancia entre la cédula de identidad y electoral consignada en el derecho con el No. 2919-88, con la que figura tanto en el dorso de la cédula de identidad aportada, como en el acto que sirve de base de la rogación, la No. 2619-88; impidiendo a este Registro de Títulos aplicar el principio de especialidad contenido en la ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.”* (Sic)

CONSIDERANDO: Que, se pudo verificar que la rogación original por ante al Registro de Títulos se limita a requerir una solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en favor del señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, en virtud de la compulsa del acto auténtico No. 93 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), sobre el referido inmueble, sin embargo, en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte recurrente pretende modificar dicha rogación por ante esta Dirección Nacional, para adicionar otra actuación, cuando solicita una corrección de error material en relación al documento de identidad de la titular registral, señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**.

CONSIDERANDO: Que, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales de rogación y prioridad, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos sea modificada a través de los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a la oficina registral deben ser requeridas de manera expresa (*principio de rogación*) y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (*principio de prioridad*), cumpliendo con lo dispuesto, entre otras cosas, con lo previsto en el artículo 41, párrafos II y IV, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), por lo que esta Dirección procede a rechazar la solicitud de corrección de error material; sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta resolución.

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. 0902, folio No. 135, del Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), la señora **Berkis M. Tiburcio de Santos**, adquiere sus derechos en virtud del acto bajo firma privada de fecha 5 de mayo del año 1994, inscrito en fecha 6 de junio del año 1994.
- b) Que, el acto bajo firma privada de fecha 5 de mayo del año 1994, se encuentra cargado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro bajo la signatura: caja No. 23377, folder No. 34.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, tanto en el acto bajo firma privada de fecha 5 de mayo del año 1994, como en nuestros originales, la señora **Berkis M. Tiburcio de Santos**, ostenta la cédula No. 2919, serie No. 88.

CONSIDERANDO: Que fue aportada por ante este órgano una certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral, donde se establece que la cédula vieja No.002619, serie 88, corresponde a la señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**, donde es posible vincular el derecho registrado con el documento de identidad aportado por los solicitantes, en razón de la documentación que conforma el expediente registral No. 2072230052 y la nueva documentación aportada.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, si bien es cierto el Registro de Títulos de La Vega hizo constar la cédula de identificación personal de la señora **Berquis M. Tiburcio de Santos** tal y como fue plasmada en el acto bajo firma privada de fecha 5 de mayo del año 1994, inscrito en fecha 6 de junio del año 1994, 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) **No. 002619, serie No. 088** 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 La Vega, 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 rectificación de registros de la cédula de identificación personal de la señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**, para que en lo adelante figure correctamente como **No. 002619, serie No. 088**; todo esto al tenor de las disposiciones contenidas en los artículos No. 99 de la ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, y No. 96 al 99 del Reglamento General del Registro de Títulos, (*Resolución No. 2669-2009*).

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 (*inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial*) 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 La Vega y acoge la rogación original en la forma que 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 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; 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 el señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, en contra del oficio No. O.R. 171868, relativo al expediente registral No. 2072230052, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega, en relación al inmueble descrito como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 400.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela No. 837, del distrito catastral No. 07, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificado con la matrícula No. 3000746426”*; a:

1. Cancelar, de oficio, por rectificación de registros, la constancia anotada, libro No. 0902, folio No. 135, que ampara el derecho de propiedad en favor de la señora **Berquis M. Tiburcio de Santos**;
2. Expedir el original de constancia anotada del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de la señora Berquis M. Tiburcio de Santos, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identificación personal No. 002619, serie No. 088”*;

3. Inscribir el asiento de **Hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial**, a favor del señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0003554-8, por un monto de **cien mil pesos dominicanos RD\$100,000.00**, en virtud del acto auténtico No. 93 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público para el municipio de Moca, matrícula No. 5326.
4. Emitir la certificación de registro de acreedor, que avala la **Hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial**, a favor del señor **José Geovanny Alvarado Salcedo**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0003554-8, por un monto de **cien mil pesos dominicanos RD\$100,000.00**, en virtud del acto auténtico No. 93 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, notario público para el municipio de Moca, matrícula No. 5326.
5. Practicar el asiento registral de rectificación de registros en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del 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/mecr