



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00126

FECHA
14-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1493

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), 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 veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Roberto Clemente Espinal Núñez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0008626-6, **María Espinal Tejada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 073-0008077-2 y **Elido Antonio Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0007982-4, todos domiciliados en el municipio y provincia de Dajabón, República Dominicana, quienes actúan en representación de **Hilario de Jesús Cabrera Castillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0007970-9, **Lorenzo Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0014728-2, **Máximo Domingo Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 044-0013352-8, **Aníbal de Jesús Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0007980-8, **Roberto Antonio Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0007986-5, **Félix María Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0007984-0, **Charlies Ricardo Cabrera Espinal**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0007987-1, **Kenia Isabel Cabrera Espinal**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 073-0012372-1, **María Germania Cabrera Espinal**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0444345-6, **Arisleyda Cabrera Carrasco**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 073-0016277-8, **Raquel Ariadna Cabrera Arias**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 073-0015290-2, **Sheidy Jennifer Cabrera Arias**,

dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 151-0000153-4 y **Julio Samael Cabrera Arias**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 151-0000394-4, todos domiciliados en el municipio y provincia de Dajabón, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Fernando Antonio Colón Fermín**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 045-0013018-4, con estudio profesional abierto en la calle Santiago Rodríguez, Edificio No. 40, Apartamento 40-B, Segunda Planta, Sector de La Joya, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, teléfono No. (829) 381-2915, correo electrónico: andersonmanuelguzmancolon@gmail.com.

En contra del Oficio No. O.R.197918, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral No. 2382300834.

VISTO: El expediente registral No. 2382300834, inscrito en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:57:11 p. m., contentivo de Actualización de Mensuras, Subdivisión, ejecución de Sentencia que homologa actos de Determinación de Herederos y Partición Amigable y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: i) Oficio de Aprobación No. 6622023036854, de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; ii) Acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Dr. Tomás Taveras Pérez, notario público de los del número del municipio de Dajabón, matrícula No. 7399; iii) Acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Tomás Taveras Pérez, notario público de los del número del municipio de Dajabón, matrícula No. 7399; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 675/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Anyelo Rafael Jiménez Acosta, Alguacil de Estrados del Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de Dajabón; mediante el cual los señores **Roberto Clemente Espinal Núñez, María Espinal Tejada, Elido Antonio Cabrera Espinal, Hilario de Jesús Cabrera Castillo, Lorenzo Cabrera Espinal, Máximo Domingo Cabrera Espinal, Aníbal de Jesús Cabrera Espinal, Roberto Antonio Cabrera Espinal, Félix María Cabrera Espinal, Charlies Ricardo Cabrera Espinal, Kenia Isabel Cabrera Espinal, María Germania Cabrera Espinal, Arisleyda Cabrera Carrasco, Raquel Ariadna Cabrera Arias, Sheidy Jennifer Cabrera Arias, Julio Samael Cabrera Arias** le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a los **Sucesores de Hilario de Jesús Cabrera**, en calidad de titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 361, del Distrito Catastral No. 09, con una extensión superficial de 144,334.00 metros cuadrados ubicado en el municipio de Loma de Cabrera, provincia Dajabón; identificado con la matrícula No. 3000554008”*.

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 de rechazo No. O.R.197918, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral No. 2382300834; concerniente a la solicitud de Actualización de Mensuras, Subdivisión, ejecución de Sentencia que homologa actos de Determinación de Herederos y Partición Amigable y Transferencia por Venta del inmueble identificado como: “*Parcela No. 361, del Distrito Catastral No. 09, con una extensión superficial de 144,334.00 metros cuadrados ubicado en el municipio de Loma de Cabrera, provincia Dajabón; identificado con la matrícula No. 3000554008*”, propiedad de los señores **Hilario de Jesús Cabrera y María Isabel Espinal**.

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los **Sucesores de Hilario de Jesús Cabrera**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 675/2023, sin embargo, los mismos no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que, el Registro de Títulos de Monte Cristi rechazó la rogación original, a

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*).

través del Oficio No. O.R.197918, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), fundamentándose en el hecho de que el señor Hilario de Jesús Cabrera Castillo ha fallecido y no fue aportada la sentencia de homologación de la Determinación de Herederos.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los titulares registrales, señores **Hilario de Jesús Cabrera Castillo e Isabel María Espinal** adquirieron el inmueble de referencia como casados; **ii)** que, la señora **Isabel María Espinal** falleció y fueron determinados sus herederos, conforme Sentencia depositada en el expediente; **iii)** que, el señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo**, transfirió una parte del inmueble a favor de los señores María Espinal Tejada y Diógenes Francisco Díaz Quezada y estos últimos, a su vez, transfirieron una porción al señor Roberto Clemente Espinal Núñez; **iv)** que, posteriormente, el señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo** falleció en el año 2021, y, a la fecha, los herederos no han procedido a realizar la determinación de herederos; **v)** que, los sucesores del señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo** en ningún momento han presentado objeción a las transferencias realizadas por su padre en vida; **vi)** que, todas las partes tienen la intención de regularizar sus derechos, por lo que, fueron aprobados a su favor los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras y Subdivisión; **vii)** que, a través del Juez de los Referimientos, fue ordenada la entrega del título que reposaba en el Registro de Títulos de Monte Cristi, a nombre de los señores **Hilario de Jesús Cabrera Castillo e Isabel María Espinal**, por lo que, se encuentran depositados todos los documentos requeridos conforme la normativa vigente; **viii)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Actualización de Mensuras, Subdivisión y Transferencia por Venta del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Conforme a nuestros originales, el señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo**, casado con **María Isabel Espinal**, adquirió el inmueble identificado como: *“Parcela No. 361, del Distrito Catastral No. 09, con una extensión superficial de 144,334.00 metros cuadrados ubicado en el municipio de Loma de Cabrera, provincia Dajabón; identificado con la matrícula No. 3000554008”*, mediante Decreto de Registro No. 70-1232, de fecha 20 de abril de 1970, emitido por el Secretario General del Tribunal Superior de Tierras, transcrito el 14 de septiembre de 1972 y publicitado en el Libro de Títulos No. 0005, Folio 127 en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) La señora **Isabel María Espinal**, cónyuge del señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo**, falleció en fecha 26 de abril de 1986, conforme extracto de acta de defunción, expedida por la Oficialía del Estado Civil de la 1era. Circunscripción de Loma de Cabrera, inscrita en el libro No. 00049, folio No. 0023, acta No. 0000023.
- c) El señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo**, como soltero, mediante acto de venta de fecha 25 de enero de 2019, transfirió una porción de terreno con extensión superficial de 57,855.00 metros

cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 361, del Distrito Catastral No. 09, provincia de Dajabón, a favor de los señores **María Espinal Tejada y Diógenes Francisco Díaz Quezada**.

- d) Los señores **María Espinal Tejada y Diógenes Francisco Díaz Quezada**, transfirieron una porción de terreno con extensión superficial de 3,335.44 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 361, del Distrito Catastral No. 09, a favor del señor **Roberto Clemente Espinal Núñez**, mediante acto de venta de fecha 18 de octubre de 2021.
- e) El señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo** falleció en fecha 8 de diciembre de 2021, conforme extracto de acta de defunción, expedida por la Oficialía del Estado Civil de la 3era. Circunscripción de Santiago de los Caballeros, inscrita en el libro No. 00019, folio No. 0030, acta No. 002730, aportada en el expediente.
- f) Mediante Sentencia No. 119-2022-SADM-00079, emitida por el Juzgado de Primera Instancia de Dajabón, de fecha 28 del mes de junio del año 2022, se homologa el Acto No. 682/2019 y el Acuerdo de Partición Amigable, ambos de fecha 20 del mes de septiembre de 2019, mediante los cuales se determinan los herederos de la señora **Isabel María Espinal** y se distribuyen de común acuerdo sus derechos a los sucesores.
- g) La Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, mediante Oficio No. 6622023036854, de fecha 21 de junio de 2023, aprueba los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras y Subdivisión, solicitud realizada por los señores Roberto Clemente Espinal Núñez, María Espinal Tejada y Elido Antonio Cabrera Espinal, en representación de los señores Hilario de Jesús Cabrera Castillo, Lorenzo Cabrera Espinal, Máximo Domingo Cabrera Espinal, Aníbal de Jesús Cabrera Espinal, Roberto Antonio Cabrera Espinal, Félix María Cabrera Espinal, Charlies Ricardo Cabrera Espinal, Kenia Isabel Cabrera Espinal, María Germania Cabrera Espinal, Arisleyda Cabrera Carrasco, Raquel Adriadna Cabrera Arias, Sheidy Jennifer Cabrera Arias y Julio Samael Cabrera Arias, como sucesores de la señora Isabel María Espinal.
- h) De los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras y Subdivisión resultaron los inmuebles identificados como: **i.** *“Parcela No. 213475294501, con una extensión superficial de 45,536.76 metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón”*; **ii.** *“Parcela No. 213475285018, con una extensión superficial de 3,374.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón”*; **iii.** *“Parcela No. 213475286524, con una extensión superficial de 2,217.75 metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón”*; **iv.** *“Parcela No. 213476002424, con una extensión superficial de 74,441.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes dispuesto, se evidencia que el señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo**, al momento de transferir la porción de terreno mediante acto de venta de fecha 25 de enero de 2019, dispuso de manera individual el inmueble de referencia, el cual pertenecía a la comunidad legal de bienes, por haberlo adquirido casado con la señora **María Isabel Espinal**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*) establece que: “*El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos*”.

CONSIDERANDO: Que, en ocasión de fallecimiento de uno de los cónyuges, como el caso que nos ocupa, los derechos del *de cujus* pasan a formar parte de la masa sucesoral, por lo que, no procedía de parte del señor **Hilario de Jesús Cabrera Castillo** la disposición del bien inmueble sin que mediara de manera previa la partición de la comunidad legal de bienes, pudiéndose conocer la partición con transferencia ante el Tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, en esa misma línea, los artículos 32 y 33 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), establecen que: “*El derecho del disponente debe estar debidamente justificado...*”, “*para transferir un inmueble, el o los propietarios, deben tener la libre disponibilidad del mismo*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, conforme instancia contentiva de solicitud de Recurso Jerárquico depositada ante esta Dirección Nacional, la parte interesada pretende la distribución de los inmuebles resultantes de los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras y Subdivisión de la siguiente manera:

- i. “Parcela No. **213475294501**, con una extensión superficial de **45,536.76** metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón” a favor de **María Espinal Tejada y Diógenes Francisco Díaz Quezada**;
- ii. “Parcela No. **213475285018**, con una extensión superficial de **3,374.25** metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón”, a favor de **Roberto Clemente Espinal Núñez**;
- iii. “Parcela No. **213475286524**, con una extensión superficial de **2,217.75** metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón” a favor de **María Espinal Tejada y Diógenes Francisco Díaz Quezada**;
- iv. “Parcela No. **213476002424**, con una extensión superficial de **74,441.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de El Pino, provincia Dajabón” a favor de los sucesores de la señora **Isabel María Espinal**, conforme Acto de Determinación de Herederos No. 682/2019 y el Acuerdo de Partición Amigable, antes descritos.

CONSIDERANDO: Que, a tales fines, el artículo 55 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario: “*el tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados.*”

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el artículo 161 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (Resolución No. 2454-2018), indica lo siguiente: “***DIVISIÓN PARA PARTICIÓN DE INMUEBLES.*** Cuando se pretenda hacer cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos o copartícipes

de un inmueble registrado, haciendo la partición amigable en naturaleza del mismo, se ejecutará la división del inmueble según este artículo.

Párrafo III: *La Partición Amigable que incluya determinación de herederos y los trabajos técnicos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales se remitirán al tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para su aprobación conjunta; sin perjuicio, de la apertura de litis sobre derechos registrados por parte de terceros que se consideraren afectados con la partición ejecutada según este párrafo.”*

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar las disposiciones legales transcritas y contrastarlas con las piezas depositadas en el expediente, se evidencia que, la parte interesada procura destinar la totalidad de cada inmueble a favor de sujetos de derecho distintos a los titulares registrales, lo cual requiere la partición de inmuebles registrados ante el Tribunal competente, a los fines de que este último ordene de manera expresa la titularidad, forma y proporción en la que se han de inscribir los derechos sobre las parcelas resultantes de los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras y Subdivisión.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Monte Cristi, pero por motivos distintos; 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 Monte Cristi a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el artículo 1421 del Código Civil Dominicano; los artículos 32 literal “a”, 55, 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 32, 33, 57, 58, 152, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 161 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*).

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, incoado por los señores **Roberto Clemente Espinal Núñez, María Espinal Tejada, Elido Antonio Cabrera Espinal, Hilario de Jesús Cabrera Castillo, Lorenzo Cabrera Espinal, Máximo Domingo Cabrera Espinal, Aníbal de Jesús Cabrera Espinal, Roberto Antonio Cabrera Espinal, Félix María Cabrera Espinal, Charlies Ricardo Cabrera Espinal, Kenia Isabel Cabrera Espinal, María Germania Cabrera Espinal, Arisleyda Cabrera Carrasco, Raquel Ariadna Cabrera Arias, Sheidy Jennifer Cabrera Arias, Julio Samael Cabrera Arias**; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente recurso jerárquico, contra del oficio No. O.R.197918, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral No. 2382300834, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Monte Cristi, pero, por motivos distintos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi 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