

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00172

FECHA
23-10-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2042

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 Directora Nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente resolución:

En ocasión del **recurso jerárquico**, interpuesto en fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Juan Alcangel Ramírez Mateo**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 071-0003689-1, soltero, domiciliado y residente en el sector Coyote, del Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, **Fidelina Pool Green de Javier** dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 026-0032534-0, domiciliada y residente en la sección de Hondura, del Municipio Santa Barbara de Samaná, y **Dorca Pool Green**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0568024-3, domiciliada y residente en la sección de Hondura, del Municipio Santa Barbara de Samaná; quienes tienen como apoderado especial al **Lic. Roberto Hernández Difo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 056-0016599-6, con estudio profesional abierto en la calle 27 de febrero, No. 85, Apartamento No. 201, Plaza Kryzan, del Municipio San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 205359, de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642306122.

VISTO: El expediente registral No. 5642303362, inscrito en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:31:38 p.m., contentivo de solicitud de Determinación de Herederos y Transferencia, en virtud de Sentencia No. 540-2023-SSN-00064, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera

Instancia del Distrito Judicial de Samaná, en relación a los siguientes inmuebles: a) *“Parcela No. 3279, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000188423”*, y, b) *“Parcela No. 3224, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000360259”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio No. O.R.202657, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 5642306122, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:30:50 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del citado oficio No. O.R.202657, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 3279, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000188423”*.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 3224, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000360259”*.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio No. O.R. 205359, de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642306122; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia, dentro de los inmuebles identificados como: a) *“Parcela No. 3279, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000188423”*, y, b) *“Parcela No. 3224, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000360259”*, en favor de los señores **Fidelina Pool Green de Javier, Dorca Pool Green y Juan Alcangel Ramirez Mateo**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés

(2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha 02) del mes de octubre 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Samaná, procura la inscripción de Determinación de Herederos y Transferencia, en favor de los señores **Fidelina Pool Green de Javier, Dorca Pool Green y Juan Alcangel Ramirez Mateo**; en virtud de Sentencia No. 540-2023-SSEN-00064, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, en relación a los siguientes inmuebles: a) *“Parcela No. 3279, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000188423”*, y, b) *“Parcela No. 3224, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000360259”*, propiedad del señor **Jaime Pool**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión estableciendo que el señor Jaime Pool, no posee generales en los asientos originales de la *“Parcela No.3279, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná”*, por lo que, al no evidenciarse los datos personales completos del referido señor, se encontraban imposibilitados de aplicar el principio de especialidad y legitimidad en cuanto al sujeto del derecho registrado, orientando a la parte interesada, elevar la solicitud por ante un tribunal competente, a los fines de que sea consignada las generales del titular registral.

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio No. O.R.202657, fue impugnado mediante solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada mediante el oficio de rechazo No. O.R.205359, de fecha Veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), el cual en su dispositivo estableció lo siguiente: *“se rechaza el presente expediente en cuanto a la solicitud de reconsideración, en virtud de que, el error cometido en cuanto a las generales del señor Jaime Pool, fue cometido en el Decreto de Registro de fecha 15 de mayo del año 1963, emitido por el Tribunal Superior de Tierras y no por este Registro de Títulos, por lo que, este Registro de Títulos no es competente para corregir decisiones emanadas de los tribunales”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en resumen, lo siguiente: **i)** Que, el Registro de Títulos de Samaná rechazó la solicitud de ejecución de la Sentencia de Determinación de Herederos y Transferencia, omitiendo que al momento de la reconsideración se aportó una certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja, perteneciente al finado Jaime

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

Pool, cédula vieja No.746/065, lo cual de manera individual las cédulas son personales en cuanto a sus dígitos y no existe error que dos personas tengan el mismo número de documento; **ii)** Que, según podemos ver en la certificación de estado jurídico de la *“Parcela No. 3224, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná”*, la cual ha sido aportada como prueba, indica claramente que se trata del mismo número de cédula consignado en ambas certificaciones, por lo que el señor Jaime Pool, es la misma persona, además al momento de emitirse el Decreto de Registro se expedían decisiones sin generales de las partes, por lo que, el Registro pudo resolverse de forma administrativa; **iii)** Que, iniciar un proceso de corrección e implementación de generales del finado Jaime Pool sería isópodo en razón de que existe una decisión que ordena el registro de esos derechos de propiedad en favor de sus sucesoras y por demás, si bien existe una certificación de estado jurídico que no indica las generales, lo cierto es que, la otra certificación aportada relativa al segundo inmueble si contiene sus generales; **iv)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente ha quedado demostrado que el señor Jaime Pool es el titular de ambos inmuebles, razón está por la cual solicitamos se ordene al Registro de Títulos de Samaná sean registradas las parcelas antes descritas en favor de los reclamantes, conforme establece la decisión de determinación de herederos y transferencia que se deriva de la Sentencia No. 540-2023-SS-00064, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, en favor de los señores **Fidelina Pool Green de Javier, Dorca Pool Green y Juan Alcangel Ramirez Mateo.**

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y luego de ponderar los argumentos esbozados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima relevante destacar que, el tribunal actuante en el ejercicio de sus atribuciones verificó la calidad ostentada por el señor Jaime Pool, por lo que, producto de su ponderación emitió la Sentencia No. 540-2023-SS-00064, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, ordenando en su parte dispositiva numeral quinto, lo siguiente: *“Ordena al Registrados de Títulos correspondiente ejecutar lo acordado por las partes, respecto a la Parcela No. 3279, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná”, identificado con la matrícula No. 3000188423”* del 100%, el porcentaje de participación del 50% a favor de la señora Fidelina Pool Green de Javier, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0032534-0, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana, y el porcentaje de participación del 50% a favor de la señora Dorca Pool Green, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0568024-3, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, República Dominicana; *“Parcela No. 3224, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000360259”*, del 100%, A) el porcentaje de participación del 47.5% a favor de la señora Fidelina Pool Green de Javier, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0032534-0, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana, y, B) el porcentaje de participación del 47.5% a favor de la señora Dorca Pool Green, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad

y electoral No. 001-0568024-3, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana, y, C) el porcentaje de participación del 5% a favor del señor Juan Alcangel Ramirez Mateo, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 071-0003689-1, domiciliado y residente en el sector Coyote, del Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone el **Principio de Rogación**, que establece: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”.

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, es importante señalar que, si bien el señor Jaime Pool, adquiere el inmueble identificado como “*Parcela No. 3279, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná*”, en virtud de Decreto de Registro No. 63-1810, de fecha 15 de mayo del año 1963, inscrita el día 21 de mayo del año 1963, en la cual se omitió consignar su número de cédula de identidad y electoral, lo cierto es que, bajo las documentaciones contenidas en el expediente que dieron origen al derecho de propiedad de la referida parcela, reposan documentos complementarios que evidencian que el número de cédula de identidad (cédula vieja) No. 746-65, corresponde al señor Jaime Pool, documentaciones que, constan cargadas en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en expedientes de tribunales bajo la signatura Caja No. 57448, Folder No. 17.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, hemos observado que, en relación al inmueble identificado como “*Parcela No. 3224, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 32,615.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná*”, el señor Jaime Pool, adquiere del derecho de propiedad en virtud de transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha 23 de abril del año 1979, inscrito en el Registro de Títulos de Samaná en fecha 12 de enero del año 1999, identificado como: Jaime Pool, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, cédula de identidad No.746-65, numeración validada mediante certificación de fecha 16 de noviembre del año 2022, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, unidad del archivo de cédula vieja; por lo que, ante el escenario que nos ocupa, partiendo del análisis de la certificación aportada y las documentaciones que sustentan la adquisición de ambos derechos de propiedad, sí es posible validar la calidad del titular y determinar por la vía administrativa que el señor **Jaime Pool**, es el mismo que figura como propietario en los originales del indicado Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional ha podido aplicar el criterio de especialidad, en relación al sujeto del derecho, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el cual consiste en: “*La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar*” (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, lo que busca es transparentarlo y dotarlo de certeza, lográndose esto, en el caso que nos atañe, mediante las documentaciones anteriormente descritas, a través de las cuales se vincula al sujeto registral, el señor Jaime Pool, dentro de los inmuebles que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de eficacia**, contempla que: *“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”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el **principio de eficacia**, descrito en el párrafo anterior, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante las documentaciones debidamente examinadas pudo ser aplicado correctamente el **principio de especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 Samaná, 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, 77, y el criterio de especialidad de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 los señores **Fidelina Pool Green de Javier, Dorca Pool Green y Juan Alcangel Ramirez Mateo**, en contra del oficio No. O.R. 205359, de fecha de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642306122; y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:31:38 p.m., contentiva de Determinación de Herederos y transferencia, en virtud de Sentencia 540-2023-SSEN-00064, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Cámara

Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, en relación a los siguientes inmuebles:

a) Parcela No. 3279, del distrito catastral No. 07, con una extensión superficial de 36,865.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná; identificado con la matrícula No. 3000188423, y, en consecuencia:

i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor del señor **Jaime Pool**.

ii. Emitir el original y correspondientes extractos duplicados del Certificado de Título en la siguiente forma y proporción:

- 1) El porcentaje de participación del 50% a favor de la señora Fidelina Pool Green de Javier, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0032534-0, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana.
- 2) El porcentaje de participación del 50% a favor de la señora Dorca Pool Green, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0568024-3, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana.

iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

b) Parcela No. **3224**, del distrito catastral No. **07**, con una extensión superficial de **32,615.00** metros cuadrados, ubicado en Municipio Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná; identificado con la matrícula No. **3000360259**, y, en consecuencia:

i. Cancelar el original y duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jaime Pool**.

ii. Emitir el original y correspondientes extractos duplicados del Certificado de Título en la siguiente forma y proporción:

- 1) El porcentaje de participación del 47.5% a favor de la señora Fidelina Pool Green de Javier, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0032534-0, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana.

- 2) El porcentaje de participación del 47.5% a favor de la señora Dorca Pool Green, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0568024-3, domiciliada y residente a estos fines, en el Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana.
- 3) El porcentaje de participación del 5% a favor del señor Juan Alcangel Ramirez Mateo, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 071-0003689-1, domiciliado y residente en el sector Coyote, del Municipio de Santa Barbara de Samaná, Provincia Samaná, Republica Dominicana.

iii. 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 Samaná, a practicar la cancelación del 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga