

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00197

FECHA

06-12-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2328

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de diciembre 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 siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0716270-3, domiciliada y residente en la calle 16 No. 1, del sector Villa Aura, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0909018-3, domiciliado y residente en la calle 16 No. 1, del sector Villa Aura, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0794182-5, domiciliado y residente en la calle 16 No. 1, del sector Villa Aura, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0910471-1, domiciliado y residente en la calle 16 No. 1, del sector Villa Aura, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0794181-7, domiciliado y residente en la calle 16 No. 1, del sector Villa Aura, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Henry Joaquín Rodríguez Echavarría**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0794181-7, domiciliado y residente en la calle 16 No. 1, del sector Villa Aura, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana; **Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1422353-0, domiciliada y residente en la 650 NE, 149 ST, Apartamento 501 F, CP 33151, Miami, Florida, Estados Unidos de Norteamérica; y **Ricardo Antonio Pérez Fernández**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1486163-6, domiciliado y residente en la calle Mustafa Kemal Atartuk No. 15, Piso 8, del sector Naco, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados **Antonio A. Langa A.**, y **José Carlos Monagas Espinal**, dominicanos, mayores

de edad, casados, abogados de los tribunales de la República, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1198780-6, y 001-1280444-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la firma de abogados “Langa Monagas”, situada en la calle Font Bernard No. 11, edificio Jireh, 4to. Piso, del sector Los Prados, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809)-540-6891.

En contra del oficio No. ORH-00000098823, relativo al expediente registral No. 9082023617799, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082023575123, inscrito el día veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:54:16 p.m., contenido de solicitud de transferencia por determinación de herederos, partición y transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **i)** Auto No. 1445-2022-SAUT-00152, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Sexta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo; **ii)** Resolución No. 1269-2023-R-00107, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **iii)** Acto de Partición Amigable, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), suscrito por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría**, legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3607; y, **iv)** Contrato de Compraventa, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría**, en calidad de vendedores, y el **Ricardo Antonio Pérez Fernández**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Pedro Héctor Holguín Reynoso, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 5723; con relación a los inmuebles identificados como: “*Parcela No. 309515786976, que tiene una extensión superficial de 12,293.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400085115*”, actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio de rechazo No. ORH-00000096997, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023617799, contenido de solicitud de reconsideración, interpuesta por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría y Ricardo Antonio Pérez Fernández**, en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:49:08 p.m., en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000096997, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 309515786976, que tiene una extensión superficial de 12,293.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400085115*”.

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. ORH-00000098823, relativo al expediente registral No. 9082023617799, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de transferencia por determinación de herederos, partición y transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **i)** Auto No. 1445-2022-SAUT-00152, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Sexta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo; **ii)** Resolución No. 1269-2023-R-00107, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **iii)** Acto de Partición Amigable, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), suscrito por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría**, legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3607; y, **iv)** Contrato de Compraventa, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría**, en calidad de vendedores, y el **Ricardo Antonio Pérez Fernández**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Pedro Héctor Holguín Reynoso, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 5723; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309515786976, que tiene una extensión superficial de 12,293.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400085115”*, propiedad de los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez y Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), y la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de noviembre 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; por lo que, 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, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que mediante el Auto No. 1445-2022-SAUT-00152, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la

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*).

Sexta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, fueron determinados los herederos del señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, en las personas de los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría; ii)** que, mediante el Acto de Partición Amigable, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3607, fue realizada la partición la cual fueron distribuidos los derechos del finado **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, entre sus sucesores; **iii)** que, mediante la Resolución No. 1269-2023-R-00107, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, intenta a través del citado tribunal la “*Determinación de Herederos y Partición*”, sin embargo, el referido tribunal indicó que: “*la presente solicitud se convierte en una transferencia pura y simple del derecho de propiedad, debiendo las partes realizar las gestiones pertinentes por ante el órgano natural para conocer dicha actuación, el cual según la normativa procesal inmobiliaria, es el Registro de Títulos*”; **iv)** que, fueron depositadas ante el Registro de Títulos de Santo Domingo el Contrato de Compraventa, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3607, conjuntamente con el acuerdo de partición amigable, con la finalidad de inscribir la transferencia inmobiliaria; **v)** que, a pesar de haber cumplido con los requisitos de lugar exigidos por la ley, la transferencia inmobiliaria fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por entender que previamente debían las partes proveerse de la homologación del acuerdo de partición amigable aportado; y, **vi)** que, en consecuencia de lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional proceda a ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a ejecutar la actuación primigenia contentiva de transferencia por determinación de herederos, partición y transferencia por compraventa.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*Rechazar el presente expediente, toda vez que el Acto de Acuerdo de Partición, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del Distrito Nacional, matrícula No. 3607, debe ser homologado por el tribunal competente, conforme a los requisitos establecidos. No obstante, dicho acto, consta hecho y firmado en Santo Domingo Oeste, siendo el notario que lo instrumentó del Distrito Nacional. Adicionalmente, dicho acto consta con interlineados entre párrafo y otro, no cumple con las estipulaciones de la Ley 140-15 del notariado, constituyéndose una irregularidad insubsanable*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una acción en reconsideración en contra del oficio de rechazo citado en el párrafo anterior, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando el Registro de Títulos de Santo Domingo, su decisión en lo siguiente: “*se rechaza el recurso de reconsideración, toda vez que se rebozaría el ámbito de competencia de este Registro de Títulos, dado que los presupuestos aportados, atañen de modo único y exclusivo, al tribunal correspondiente, en vista de la naturaleza jurisdiccional de lo que resulta, el acto de partición de inmueble, en este caso registrado, combinando a su vez la transferencia de los derechos en calidad de herederos, mediante acto de venta, (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, al respecto de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional estimar pertinente realizar la siguiente relación de hechos, a saber:

1. Que, el Derecho de Propiedad sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 309515786976, que tiene una extensión superficial de 12,293.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400085115”, se encuentra registrado en favor de la señora **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez**, quien figura en los asientos registrales casada con el señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**.
2. Que, mediante el Auto No. 1445-2022-SAUT-00152, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Sexta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, libró acta de la determinación de herederos del señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, disponiendo la calidad para recibir los bienes a favor de los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría;**
3. Que, mediante el Acto de Partición Amigable, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3607, los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría,** acuerdan la partición de los bienes del finado señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte;**
4. Que, a través del contrato de compraventa de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Pedro Héctor Holguín Reynoso, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 5723, los sucesores del señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, transfirieron en favor del señor **Ricardo Antonio Pérez Fernández**, el derecho de propiedad sobre el inmueble que ocupa el presente recurso;
5. Que, a fin de homologar el acuerdo de partición amigable y el contrato de compraventa, los recurrentes procedieron a solicitar ante la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la determinación de herederos y partición y transferencia por compraventa, aportando los documentos antes mencionados, proceso que culminó con la Resolución No. 1269-2023-R-00107, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, proceso rechazado bajo la base de que: “*la presente solicitud se convierte en una transferencia pura y simple del derecho de propiedad, debiendo las partes realizar las gestiones pertinentes por ante el órgano natural para conocer dicha actuación, el cual según la normativa procesal inmobiliaria, es el Registro de Títulos*”;
6. Que, todos los documentos antes señalados fueron apoderados bajo el expediente registral No. 9082023575123, inscrito el día veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:54:16 p.m., contenido de solicitud de transferencia por determinación de herederos, partición y transferencia por compraventa, con la finalidad de transferir el derecho de propiedad en favor del señor **Ricardo Antonio Pérez Fernández**, sin embargo, la actuación fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio de rechazo No. ORH-00000096997, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), toda vez que: “*el acto de acuerdo de partición de fecha 04/07/2022, instrumentado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del*

número del Distrito Nacional, matrícula No. 3607, debe de ser homologado por el tribunal competente, conforme los requisitos establecidos. (...)” (sic).

7. Que, no conforme con la decisión dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedieron en tiempo hábil a través del expediente registral No. 9082023617799, contentivo de solicitud de reconsideración, inscrita en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:49:08 p.m., a solicitar la reconsideración de la calificación negativa dada mediante el oficio No. ORH-00000096997, rogación rechazada por el Registro de Títulos dado que: *“no se ha aportado decisión judicial que ordene la cancelación de los derechos que se encuentran registrados, para ser transferidos, en este caso, a favor de los señores Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría, sucesores del finado Dimas de Jesús Rodríguez Almonte, que a su vez homologue el acto de venta de fecha 22/12/2022, a favor de Ricardo Antonio Pérez Fernández, dado que esto compete al tribunal correspondiente, que es el llamado a validar lo antes señalado, en base a la normativa vigente”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es pertinente señalar que el Código Civil en el artículo 326, establece que la solicitud de determinación de herederos es competencia exclusiva de los tribunales civiles, procedimiento que ya fue agotado por la parte recurrente, al apoderar la Sexta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, proceso que culminó con el Auto No. 1445-2022-SAUT-00152, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), mediante la cual se reconoce a los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría**, como personas con calidad para recibir los bienes del finado **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**.

CONSIDERANDO: Que, a pesar de lo antes indicado, se verifica en el cuerpo del Auto No. 1445-2022-SAUT-00152, que, si bien fueron determinados los herederos del señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, lo cierto es que la Sexta Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo no conoció de la partición de los inmuebles propiedad del finado.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional ha podido confirmar que dentro de las piezas que conforman el presente recurso, se encuentra depositado el Acto de Partición Amigable, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3607, en donde el derecho de propiedad con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309515786976, que tiene una extensión superficial de 12,293.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio Pedro Brand, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400085115”*, en relación al finado **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, fue distribuido en porciones de terreno, sin que previamente dicho acto haya sido acogido por el tribunal correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, cabe señalar que, la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en su Resolución No. 1269-2023-R-00107, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), el Tribunal no se refirió en sus motivaciones a la solicitud de homologación del

acuerdo de partición amigable arribado entre los sucesores del señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**, verificando únicamente lo relativo a la determinación de herederos y transferencia por compraventa, en favor del señor **Ricardo Antonio Pérez Fernández**.

CONSIDERANDO: Que, conforme las pretensiones de las partes recurrentes, se solicita al Registro de Títulos de Santo Domingo que sea acogida la partición amigable, sin embargo, esto es contrario a lo establecido en la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en su artículo 55, el cual establece que: “El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble, es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria indica en el artículo 137 que la competencia para conocer la partición sobre inmuebles registrados les corresponde a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, distinguiendo este texto normativo en cuáles casos la valoración de la misma la debe efectuar la jurisdicción ordinaria. En efecto, el Registro de Títulos no es competente para conocer la acción en partición conforme el ordenamiento jurídico vigente.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, se colige que existen otras vías de derecho que no han sido debidamente agotadas, por lo que debe de ser apoderado el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, para así establecer de manera expresa la titularidad, forma y proporción en la que han de dividirse los referidos bienes inmuebles propiedad del finado, señor **Dimas de Jesús Rodríguez Almonte**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 4, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el Principio de Asesoramiento, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del Principio de Asesoramiento, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente a apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente sobre homologación del acuerdo de partición amigable, para así establecer de manera expresa la titularidad, forma y proporción en la que se ha de dividir los inmuebles que nos ocupan.

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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el artículo 326 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”, 57, 58, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 138, 139, 143, 144 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; artículo 3, numerales 4, 6, 9 y 16, de la ley 107-13, Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimientos Administrativos.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, incoado por los señores **Antonia Dolores Echavarría de Rodríguez; Dimas de Jesús Rodríguez Echavarría; Jorge Arismendy de Jesús Rodríguez Echavarría; Luis Ulidervi de Jesús Rodríguez Echavarría; Freddy Antonio del Corazón de Jesús Rodríguez Echavarría; Henry Joaquín Rodríguez Echavarría; Daneydi Maribel Rodríguez Echavarría y Ricardo Antonio Pérez Fernández;** 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. ORH-00000098823, relativo al expediente registral No. 9082023617799, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/nbog